OTB – Onderzoek voor
de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde

**Eindrapport**

# Concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen

## Vervolgmeting met update voor de jaren 2013 en 2014

mei 2015

TU Delft
Delft University of Technology

Challenge the future

# Concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
*Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties*

Auteurs:
*Harry van der Heijden*
*Danielle Groetelaers*
*Kees Dol*
*Cor Lamain*

mei 2015

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Julianalaan 134, 2628 BL  Delft
Tel.  (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
http://www.otb.bk.tudelft.nl

# Inhoudsopgave

# Samenvatting en conclusies

**Inleiding**

In 2008 heeft het Onderzoeksinstituut OTB op verzoek van het toenmalige Ministerie van VROM een nulmeting uitgewerkt en uitgevoerd omtrent de mate van concurrentie en keuze bij nieuwbouw van woningen in de periode 2003-2006[1]. Aanleiding voor het uitvoeren van de nulmeting waren de Nota Grondbeleid (Tweede Kamer, 2000-2001, 27581, nr.2) en het in oktober 2004 verschenen kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties (TK, 27581, nr. 19, herdruk). In de Nota Grondbeleid geeft het kabinet aan dat voldoende concurrentie op de ontwikkelingsmarkt belangrijk is om ervoor te zorgen dat het aanbod zo goed mogelijk aansluit bij de vraag en dat kopers van woningen een zo laag mogelijke prijs betalen voor een gegeven kwaliteit. In het kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties geeft het kabinet aan dat het gewenst is dat methoden van marktselectie vaker in de afwegingen rond locatieontwikkeling betrokken worden. Daarnaast wordt in het kabinetsstandpunt aangegeven dat de concurrentie tussen bouwlocaties kan worden bevorderd door het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties en dat de concurrentie op bouwlocaties kan worden bevorderd doordat particulier opdrachtgeverschap een meer haalbaar alternatief voor projectmatige bouw zal kunnen gaan vormen.

Eind 2013 heeft het Ministerie van BZK het OTB gevraagd om een vervolgmeting uit te voeren voor de periode 2007-2012. Bij de uitvoering van de vervolgmeting is zoveel als mogelijk aangesloten bij de opzet van de nulmeting. Deze rapportage is opgeleverd in 2014. Begin 2015 heeft het Ministerie van BZK gevraagd om een update van de vervolgmeting met de jaren 2013 en 2014. Vanwege de beschikbaarheid van een deel van de data en de validiteit van een deel van de voor de nulmeting ontwikkelde indicatoren, is in overleg met de opdrachtgever besloten om in de vervolgmeting zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de opzet van de nulmeting, maar een deel van de indicatoren te vervangen en de analyse uit te voeren over de gehele periode 2003-2012. Hierop wordt in de volgende paragrafen nader ingegaan. Overigens kunnen enkele cijferreeksen voor de update niet worden verlengd (zie paragraaf 1.4).

De vervolgmeting kent de volgende vier onderdelen:

1. Het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties via de mate waarin methoden van marktselectie worden toegepast;
2. Het meten van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen;
3. Het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties, waarbij volgens het kabinet geldt dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert;

[1] Heijden, Harry van der, Danielle Groetelaers, Roland Goetgeluk, Cor Lamain, 2008, Concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen; Nulmeting en monitoringmodel, OTB (Delft)

4. Het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, waarbij volgens het kabinet geldt dat particulier opdrachtgeverschap een alternatief voor de projectmatige bouw vormt omdat dit het meest recht doet aan de individuele consumentenvoorkeuren.

Voor wat betreft het begrip concurrentie is aangesloten bij het door het toenmalige ministerie van VROM voor de nulmeting geformuleerde uitgangspunt dat concurrentie wordt bevorderd als de woonconsument op enig moment extra keuzemogelijkheden in een vergelijkbare prijsklasse en van een vergelijkbaar woningtype binnen de voor hem relevante woningmarkt ter beschikking komen. We beschouwen hierbij 'de voor de woonconsument relevante woningmarkt' als een gebied waarbinnen de meeste woonconsumenten zoeken naar woningen op verschillende locaties. Voor het uitvoeren van de vervolgmeting is gekozen voor het samenstellen van 21 woningmarktgebieden op basis van de gerealiseerde verhuizingen uit 2005. Deze 21 woningmarktgebieden vormen de basis voor het monitoren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de markt voor (nieuwe) koopwoningen.
De resultaten van de verschillende onderdelen van de vervolgmeting worden hieronder achtereenvolgens gepresenteerd. Daarna wordt ingegaan op de vraag hoe concurrentie en keuze zicht hebben ontwikkeld op de markt voor nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2011/2012.

**(Marktselectie in) concurrentie op ontwikkelingslocaties**
Het gaat bij marktselectie in concurrentie niet zozeer over het vergroten van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten. Het toepassen van marktselectie in concurrentie kan wel leiden tot meer innovatieve concepten (ontwerpcompetitie) of een transparante prijsvorming voor uit te geven grond (veiling).
De enige beschikbare bron voor het in beeld brengen van de mate waarin marktselectie in concurrentie wordt toegepast, is de gemeente. Daarom is, net als bij de nulmeting, ook voor de vervolgmeting een beknopte enquête uitgezet onder alle Nederlandse gemeenten. De enquête heeft vooral betrekking op de vraag of gemeenten in de periode 2007-2012 methoden van marktselectie hebben toegepast en zo ja in welke vorm(en).

Het gebruik van methoden van marktselectie lijkt in de periode 2007-2012 niet noemenswaardig te verschillen van de periode 2003-2006. Wel lijkt er een lichte verschuiving waarneembaar in het soort methoden dat gehanteerd wordt. De ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur en de meervoudige adviesopdracht werd en in 2007-2012 nog maar door een derde van de gemeenten gebruikt, tegenover twee derde in het vorige onderzoek. Daarentegen lijkt de meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, een grondbod en de realisatie meer gebruikt te zijn in de periode 2007-2012.
Wat het effect is van de crisis en de ingestorte woningmarkt op de resultaten is niet echt duidelijk, maar het zou zo kunnen zijn dat we minder marktselectie in de opstartfase zien (de ontwerpwedstrijd/-competitie en de meervoudige adviesopdracht), omdat er überhaupt minder projecten gestart worden. Dat verklaart echter nog niet de toename van het gebruik van de methode 'Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking, een grondbod en de realisatie'.
Enkele gemeenten geven in hun toelichting aan dat onzekerheden door de crisis en demografische ontwikkelingen van invloed zijn op de woningbouwprogrammering en de te maken keuzes. In dat

licht moet waarschijnlijk ook het lagere percentage gezien worden van gemeenten die vaker vrijwillig methoden van marktselectie zullen gaan toepassen.

**Vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen**

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft is in eerste instantie afhankelijk van de mate van (ont)spanning op de voor hem relevante woningmarkt. Als context voor de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kijken we daarom naar de situatie op de totale koopwoningenmarkt en de totale nieuwbouwmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden. Vooral de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande koopwoningen is hierbij van belang. De markt voor bestaande koopwoningen is veel groter dan die voor nieuwe koopwoningen en de meeste (potentiële) kopers van een woning kiezen niet uit de beschikbare nieuwe koopwoningen maar uit de beschikbare bestaande en nieuwe koopwoningen. En voor wat betreft de aanbieders van nieuwe koopwoningen geldt dat zij niet alleen concurreren met andere aanbieders van nieuwe koopwoningen binnen een woningmarktgebied, maar ook met de te koop staande bestaande woningen. En de concurrentie met bestaande woningen (en daarmee de keuzemogelijkheden voor kopers) is groter naarmate de markt voor bestaande koopwoningen ruimer is. Om vraag/aanbodverhoudingen op de op de markt voor bestaande en nieuwe koopwoningen in beeld te brengen is gebruik gemaakt van krapte-indicatoren, die de verhouding weergeven tussen het aantal in een bepaalde periode verkochte woningen en het aantal (medio die periode) te koop staande woningen. Een hogere krapte-indicator duidt daarmee op een ruimere koopwoningmarkt.

Aan de hand van deze krapte-indicatoren worden de volgende vragen beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor bestaande koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de markt voor bestaande koopwoningen toe- of afgenomen?
- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

De ontwikkeling van (vooral) de krapte-indicator voor bestaande woningen in de periode 2003-2012 is sterk beïnvloed door de economische crisis en de daarmee samenhangende crisis op de koopwoningmarkt, waardoor het aantal verkopen sterk daalde.

Voor alle onderscheiden woningmarktgebieden geldt dat de markt voor bestaande koopwoningen veel ruimer is geworden. In 2003 varieerde de krapte-indicator voor de verschillende woningmarktgebieden tussen de 4,5 en de 7,5 en in 2012 tussen de 19 en de 34. Daarbij nam de krapte-indicator voor bestaande appartementen in nagenoeg alle woningmarktgebieden (uitzondering is het woningmarktgebied Amsterdam-Haarlem) sterker toe dan die voor grondgebonden woningen. De ontwikkeling in de jaren 2013 en 2014 toont dat er in alle woningmarktgebieden sprake is van een afname van de krapte-indicator ten opzichte van 2012, maar het niveau is nog altijd hoger dan in 2003.

Ook op de markt voor nieuwe koopwoningen is de krapte-indicator in de periode 2003-2012 gestegen, zij het in mindere mate. Dit is het gevolg van het feit dat het aanbod in de nieuwbouw zich aanpast aan vraagontwikkelingen: als de markt ruimer wordt zullen er minder nieuwe woningen worden aangeboden en zal een deel van het bestaande (niet verkochte) aanbod worden herontwikkeld. De markt voor nieuwe appartementen is in 2012 in nagenoeg alle onderscheiden

woningmarktgebieden (uitzondering is het woningmarktgebied Walcheren/Zeeuws Vlaanderen) ruimer dan die voor grondgebonden woningen. De update voor 2013 en 2014 toont echter dat er wat meer regionale variatie ontstaat in de markt voor nieuwbouw koopwoningen. In de meeste regio's is er sprake van een relatieve afname ten opzichte van 2010-2012, wat aangeeft dat de markt wat minder ruim is geworden, maar er zijn ook enkele gebieden waar het aanbod nog steeds verruimt.

Op grond van de ontwikkeling van krapte-indicatoren kan geconcludeerd worden dat de markt voor zowel bestaande als nieuwe koopwoningen veel ruimer is geworden in de periode 2003-2012 en dat dus de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de koopmarkt sterk zijn toegenomen. Dat wil zeggen voor die woonconsumenten die willen, kunnen en durven te kopen. Het betekent in ieder geval wel dat aanbieders van nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2012, en vooral vanaf 2008/2009, in toenemende mate worden geconfronteerd met een markt voor bestaande koopwoningen waarop potentiële kopers veel keuzemogelijkheden hebben. In de periode 2013-2014 lijkt het tij enigszins gekeerd. De markt voor bestaande woningen wordt in alle regio's weer wat minder ruim. Voor wat betreft de nieuwbouw geldt deze verbetering voor de meeste regio's, maar er zijn ook regio's te vinden waar de nieuwbouwmarkt verder is verruimd.

**Keuzemogelijkheden tussen ontwikkelingslocaties en aanbieders**
Uitgangspunt bij dit onderdeel van de vervolgmeting is dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevorderd. Dit is een gevolg van het gegeven dat op grond van het rijksbeleid, sinds de Nota Ruimte iedere gemeente in beginsel mag bouwen voor de eigen bevolkingsaanwas. Hierbij is uitgegaan van het aantal gemeenten en waar mogelijk van het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd. Daarnaast is gekeken naar het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Bovendien is gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen in de verschillende marktsegmenten.
Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, worden de volgende vragen worden beantwoord:

- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten in een woningmarktgebied tussen nieuwe koopwoningen van verschillende aanbieders?
- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale koopwoningenmarkt?

De eerste en de derde vraag kunnen niet worden geupdate met de jaren 2013 en 2014 omdat er geen cijfers meer worden gepubliceerd in de Statistiek Gereedgekomen Woningen van het CBS. De achtergrond waartegen deze vragen worden beantwoord, is er een waarin in 16 van de 21 onderscheiden woningmarktgebieden de productie van koopwoningen in de periode 2003-2011 per saldo (sterk) is gedaald.

De keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten binnen een woningmarktgebied laten voor wat betreft de totale koopwoningproductie en de productie van grondgebonden woningen geen duidelijke ontwikkeling zien in de periode 2003-2011. Het aandeel gemeenten met productie van (grondgebonden) koopwoningen ligt over het algemeen tussen de 80% en 100% voor alle jaren in de periode 2003-2011 (zie Bijlage 1). Verschillen tussen de woningmarktgebieden doen zich voor in (de ontwikkeling van) het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen. Het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen is in 18 van de 21 woningmarktgebieden toegenomen. Allen in Utrecht e.o., Den Haag e.o. en Groningen-Drenthe is er sprake van een afname.
Voor alle onderscheiden woningmarktgebieden geldt dat het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen in de periode 2003-2011 is gedaald. Mogelijk is door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding geweest om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

In 14 van de 21 woningmarktgebieden is het aantal aanbieders van grondgebonden woningen in de periode 2003-2012 per saldo toegenomen, terwijl bij de appartementen is in 17 van de 21 woningmarktgebieden het aantal aanbieders gedaald. Voor een deel van de woningmarktgebieden kan dit verschil het gevolg zijn van een relatief sterke afname van de productie van appartementen in de afgelopen jaren. Daarnaast kan een rol gespeeld hebben dat in de jaren na het begin van de crisis de ontwikkeling van veel woningbouwlocaties (deels) is stilgevallen, waardoor er kansen zijn ontstaan voor nieuwe aanbieders en de ontwikkeling van kleinere projecten. Deze kansen passen beter bij de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Er kan makkelijker dan bij appartementen met kleinere projecten worden gewerkt en bovendien is de projectomvang flexibeler. De update met cijfers voor 2013 en 2014 toont dat er in meer dan de helft van de regio's een afname is van het aantal aanbieders ten opzichte van 2010-2012. In de periode 2003-2012 was er in de meerderheid van de regio's nog sprake van een toename van het aantal aanbieders van grondgebonden woningen. Voor wat betreft appartementen blijft het beeld nog steeds zeer eenduidig: het aantal aanbieders van appartementen daalt ook in de jaren 2013 en 2014, op drie regio's na (Gouda, Rijnland-Bollenstreek en Den Haag).

Het marktaandeel van de grootste aanbieder van grondgebonden nieuwe woningen in het totaal aantal verkocht woningen van dit type komt in nagenoeg geen van de woningmarktgebieden in de periode 2003-2011 uit boven de 5%. Bij de appartementen zijn er vier woningmarktgebieden waar het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe appartementen één of meer jaren boven de 5% lag. In twee van deze woningmarktgebieden betrof het de periode 2003-2008 en liep het marktaandeel op tot 10%. In de overige twee lag het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe appartementen in de gehele periode 2003-2011 op of boven de 5%, met maxima boven de 20%.

**Concurrentie door particulier opdrachtgeverschap**

Tot het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument kan ook een toename van het aandeel onder particulier opdrachtgeverschap gebouwde woningen gerekend worden, omdat particulier opdrachtgeverschap voor de woonconsument een alternatief vormt voor projectmatige bouw. Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik.

Er is gekeken naar de ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie en naar de ontwikkeling van het aandeel gemeenten en plaatsen met particulier opdrachtgeverschap binnen ieder van de woningmarktgebieden.
Op basis van de ontwikkeling van deze indicatoren is de volgende vraag beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

Deze vragen kunnen niet worden geupdate met de jaren 2013 en 2014 omdat er geen cijfers meer worden gepubliceerd in de Statistiek Gereedgekomen Woningen van het CBS. De analyse heeft dus alleen betrekking op de gegevens tot en met 2011. Tussen de onderscheiden woningmarktgebieden bestaat een groot verschil in het aandeel van particulier van opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen. Vooral in de vier westelijke grootstedelijke regio's is het aandeel van particulier opdrachtgeverschap laag, terwijl in het Noorden, Oosten en Zuiden van Nederland het particulier opdrachtgeverschap een veel grotere rol speelt in de productie van koopwoningen.
In ongeveer de helft van de woningmarktgebieden is het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 per saldo gestegen. Er is geen relatie tussen het niveau en de ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de verschillende woningmarktgebieden; In woningmarktgebieden met een hoog aandeel particulier opdrachtgeverschap is de ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap niet structureel anders dan in woningmarktgebieden met een laag aandeel particulier opdrachtgeverschap.

Het aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap is in alle woningmarktgebieden vrij stabiel in de periode 2003-2011 op een niveau van rond de 80% en 100%. Tegenover stabiliteit waar het de ontwikkeling van het aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap binnen de onderscheiden woningmarktgebieden betreft, staat per saldo een afname van het aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 in nagenoeg alle woningmarktgebieden. De afname van het aantal plaatsen met onder particulier opdrachtgeverschap gerealiseerde woningen komt overeen met de afname van het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen. Mogelijk geldt ook hier dat door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding is geweest om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

**Ontwikkeling van concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen**
In de periode 2003-2011 is, als gevolg van de crisis, de koopwoningmarkt sterk verruimd. Een ruimer wordende woningmarkt betekent over het algemeen meer keuze voor potentiële kopers. De verruiming van de markt van bestaande en nieuwe koopwoningen in de periode 2009-2011 was echter het gevolg van het wegvallen van een groot deel van de vraag en ging samen met een afname van de productie. Veel huishoudens wilden, konden of durfden niet meer te kopen. Het gevolg hiervan was dat de huishoudens die wel op zoek gingen naar een (andere) woning, veel meer keus hadden, zowel op de markt voor bestaande als nieuwe koopwoningen.

Tegen deze achtergrond is gekeken naar de ontwikkeling van keuzemogelijkheden in de nieuwbouw tussen locaties en aanbieders en naar de keuze voor particulier opdrachtgeverschap.

Voor wat betreft de keuze tussen verschillende gemeenten en plaatsen (een proxy voor keuze tussen locaties) zijn de resultaten redelijk eenduidig. Het aandeel gemeenten met productie van grondgebonden woningen was en is hoog en het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen is in de meeste woningmarktgebieden toegenomen. Daar staat tegenover dat het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen is gedaald. Een mogelijke verklaring voor deze ontwikkeling is dat door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding geweest is om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

De ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van nieuwe koopwoningen is minder eenduidig. In twee derde van de woningmarktgebieden is het aantal aanbieders van nieuwe grondgebonden koopwoningen gestegen, terwijl in de meeste woningmarktgebieden het aantal aanbieders van koopappartementen is gedaald. De oorzaak voor deze ontwikkeling kan mogelijk gevonden worden in de gewijzigde marktomstandigheden, waardoor de ontwikkeling van veel woningbouwlocaties (deels) is stilgevallen, en er kansen zijn ontstaan voor nieuwe aanbieders en de ontwikkeling van kleinere projecten. Deze kansen passen beter bij de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Er kan makkelijker dan bij appartementen met kleinere projecten worden gewerkt en bovendien is de projectomvang flexibeler.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap zijn de resultaten eveneens niet eenduidig. In ongeveer de helft van de woningmarktgebieden is het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 per saldo gestegen, waarbij er geen relatie is tussen de ontwikkeling en het niveau van het aandeel particulier opdrachtgeverschap. Overigens zegt een afname van het aandeel particulier opdrachtgeverschap niet per definitie iets over de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Het is mogelijk dat er mogelijkheden zijn, maar dat deze mogelijkheden als gevolg van de afgenomen vraag niet worden benut.

Een eenduidig antwoord op de vraag of de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de markt voor nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2011/2012 zijn toe of afgenomen, kan op basis van de resultaten van dit onderzoek niet worden gegeven. Daarvoor was de invloed van de crisis, waardoor de markt voor (nieuwe) koopwoningen veel ruimer werd door het wegvallen van een groot deel van de vraag, te groot. In deze situatie konden veel gemeenten niet anders dan het concentreren van de woningproductie op een beperkter aantal locaties en zagen ontwikkelaars zich genoodzaakt het aanbod van nieuwe koopwoningen te beperken.
Desondanks namen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten toe, vooral op de markt van bestaande woningen, maar ook op de markt voor nieuwe koopwoningen. Als ze tenminste konden en durfden te kopen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

In 2008 heeft het Onderzoeksinstituut OTB op verzoek van het toenmalige Ministerie van VROM een nulmeting uitgewerkt en uitgevoerd omtrent de mate van concurrentie en keuze bij nieuwbouw van woningen (Heijden et al., 2008)[2] in de periode 2003-2006. Eind 2013 heeft het Ministerie van BZK het OTB gevraagd om een vervolgmeting uit te voeren voor de periode 2007-2012. Deze rapportage is opgeleverd in 2014. Begin 2015 heeft het Ministerie van BZK gevraagd om een update van de vervolgmeting met de jaren 2013 en 2014. Vanwege de beschikbaarheid van een deel van de data en de validiteit van een deel van de voor de nulmeting ontwikkelde indicatoren, is in overleg met de opdrachtgever besloten om in de vervolgmeting zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de opzet van de nulmeting, maar een deel van de indicatoren te vervangen en de analyse uit te voeren over de gehele periode 2003-2012. Hierop wordt in de volgende paragrafen nader ingegaan. Overigens kunnen enkele cijferreeksen voor de update niet worden verlengd (zie paragraaf 1.4).

Aanleiding voor het uitvoeren van de nulmeting waren de Nota Grondbeleid (Tweede Kamer, 2000-2001, 27581, nr.2) en het in oktober 2004 verschenen kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties (TK, 27581, nr. 19, herdruk). In de Nota Grondbeleid geeft het kabinet aan dat voldoende concurrentie op de ontwikkelingsmarkt belangrijk is om ervoor te zorgen dat het aanbod zo goed mogelijk aansluit bij de vraag en dat kopers van woningen een zo laag mogelijke prijs betalen voor een gegeven kwaliteit. De Nota stelt dat omdat de burger opereert op een marktgebied van beperkte omvang, er sprake kan zijn van (te) beperkte concurrentie en (te) weinig alternatieven.
In het kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties geeft het kabinet aan dat het gewenst is dat methoden van marktselectie vaker in de afwegingen rond locatieontwikkeling betrokken worden. Daarnaast wordt in het kabinetsstandpunt aangegeven dat het in de Nota Ruimte uiteengezette beleid, waarbij iedere gemeente in beginsel mag bouwen voor de eigen bevolkingsaanwas, de concurrentie bevordert omdat meer en kleinere bouwlocaties kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast maakt de Afdeling Grondexploitatie in de Wro (voorheen de grondexploitatiewet) het mogelijk dat ook bij private grondexploitatie particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd kan worden dat een alternatief voor projectmatige bouw vormt. Bovendien geeft het kabinet aan dat in overleg met betrokkenen gekomen dient te worden tot een nadere inkadering van het begrip concurrentie op ontwikkelingslocaties en tot een nulmeting naar het gebruik van methoden om concurrentie te bevorderen.

[2] Heijden, Harry van der, Danielle Groetelaers, Roland Goetgeluk, Cor Lamain, 2008, Concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen; Nulmeting en monitoringmodel, OTB (Delft)

De nulmeting bestond uit de volgende onderdelen[3]:

1. Het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties via de mate waarin methoden van marktselectie worden toegepast;
2. Het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties, waarbij volgens het kabinet geldt dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert;
3. Het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, waarbij volgens het kabinet geldt dat particulier opdrachtgeverschap een meer haalbaar alternatief voor projectmatige bouw zal kunnen gaan vormen;

Voordat nader wordt ingegaan op de opzet van de vervolgmeting, zal eerst een aantal voor het uitvoeren van de nulmeting gedefinieerde sleutelbegrippen kort worden besproken. Daarbij wordt eveneens aangegeven of de uitwerking van deze begrippen voor de vervolgmeting al dan niet is aangepast.

## 1.2 Uitwerking sleutelbegrippen

Bij de uitwerking van verschillende onderdelen van de nulmeting is een aantal relevante begrippen nader gedefinieerd. Het gaat daarbij om de begrippen concurrentie, woningmarktgebieden, (ont)spanning op de koopwoningmarkt, marktsegmenten en ontwikkelingslocaties. In het vervolg van deze papagraaf wordt ingegaan op de wijze waarop deze begrippen zijn uitgewerkt voor de nulmeting en op eventuele aanpassingen voor de vervolgmeting.

### 1.2.1 Concurrentie

Voor wat betreft het begrip concurrentie is bij de nulmeting aangesloten bij het door het toenmalige ministerie van VROM voor het onderzoek geformuleerde uitgangspunt dat concurrentie wordt bevorderd als de woonconsument op enig moment extra keuzemogelijkheden in een vergelijkbare prijsklasse en van een vergelijkbaar woningtype binnen de voor hem relevante woningmarkt ter beschikking komen.

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft, kan worden gerelateerd aan de totale koopwoningenmarkt of specifiek aan (het voor de woonconsument relevante deel van) de markt voor nieuwe koopwoningen. Keuzemogelijkheden op de totale koopwoningenmarkt hangen samen met de mate van spanning of ontspanning op de voor de woonconsument relevante woningmarkt. Daarbij is het totale aanbod van woningen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw van belang. In een gespannen markt zijn de keuzemogelijkheden van consumenten beperkt en is er sprake van concurrentie tussen vragers. In een ontspannen markt zijn de keuzemogelijkheden voor consumenten groter en is er concurrentie tussen aanbieders.

[3] Onderdeel van het eerste onderzoek was ook de ontwikkeling van een monitoringmodel dat gemeenten zouden kunnen hanteren bij de verantwoording van het grondbeleid in de begroting en verantwoording (art. 13 Besluit Begroting en Verantwoording). Gemeenten zijn hiertoe voor zover ons bekend niet overgegaan.

Bij de nadere invulling van 'keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen' voor de nulmeting, is ervoor gekozen om in eerste instantie niet uit te gaan van de verhouding tussen vraag en aanbod op de (totale) koopwoningenmarkt, maar wordt vanuit de omvang en aard van de productie van nieuwe koopwoningen gekeken naar keuzemogelijkheden voor woonconsumenten. Keuzemogelijkheden op de totale koopwoningenmarkt (bestaande bouw en nieuwbouw) worden gebruikt als context waarbinnen ingezoomd wordt op de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij de nieuwbouw. Voor het uitvoeren van de vervolgmeting is dezelfde werkwijze gevolgd.

### 1.2.2 Woningmarktgebieden

In het door het ministerie van VROM geformuleerde uitgangspunt voor het tweede en derde deel van de nulmeting gaat het om keuzemogelijkheden voor de woonconsument binnen de voor hem relevante woningmarkt. We beschouwen hierbij 'de voor de woonconsument relevante woningmarkt' als een gebied waarbinnen de meeste woonconsumenten zoeken naar woningen op verschillende locaties. De te onderscheiden woningmarktgebieden vormen de basis voor het monitoren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de markt voor (nieuwe) koopwoningen.

Hoewel een aanzienlijk deel van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen, is er bij de uitvoering van de nulmeting voor gekozen om de woningmarktgebieden ruimer vast te stellen, op basis van feitelijke verhuizingen (om woonredenen) tussen gemeenten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Intramax-methode (zie Bijlage 2). Deze clustermethode stelt regio's samen op basis van feitelijk gerealiseerde verhuizingen tussen gemeenten. Omdat de clustering bij de Intramax-analyse stapsgewijs tot stand komt, kan besluitvorming omtrent de vast te stellen woningmarktgebieden plaatsvinden door verschillende stappen (en dus een verschillend aantal woningmarktgebieden) te vergelijken. Bij het uitvoeren van de nulmeting is in overleg met de begeleidingscommissie van het onderzoek besloten om te werken met een indeling van Nederland in 21 woningmarktgebieden. Ruim 75% van de intergemeentelijke verhuizingen (om woonredenen) in Nederland vindt plaats binnen deze woningmarktgebieden. De woningmarktgebieden zijn groot genoeg om analyses mogelijk te maken en niet zodanig groot dat de herkenbaarheid van de onderscheiden woningmarktgebieden verdwijnt.

Omdat op basis van gerealiseerde verhuizingen vastgestelde woningmarktgebieden dynamisch van karakter zijn, is voor het uitvoeren van de vervolgmeting een nieuwe intramax-analyse uitgevoerd voor 2005 en voor 2011. In overleg met de opdrachtgever is besloten om bij de vervolgmeting vast te houden aan 21 woningmarktgebieden maar de intramax analyse uit te voeren zonder gebruik te maken van de WoON-data en de analyse uitsluitend te baseren op de CBS migratiestatistiek. Consequentie hiervan is dat de samengestelde woningmarktgebieden dan betrekking hebben op alle intergemeentelijke verhuizingen in plaats van de op intergemeentelijke verhuizingen om 'woonredenen'. Deze keuze heeft deels een pragmatische reden: het vaststellen van woningmarktgebieden op basis van WoON-data en de migratiestatistiek is zeer bewerkelijk, terwijl het overgrote deel van de verhuizingen plaatsvindt om woonredenen. Bovendien is keuze op de woningmarkt ook van belang voor huishoudens die om andere redenen dan woonredenen (bijvoorbeeld werk of familie) verhuizen naar een andere gemeente.

**Figuur 1.1: Onderscheiden woningmarktgebieden in de vervolgmeting**




Voor het uitvoeren van de vervolgmeting is in overleg met de opdrachtgever gekozen voor het samenstellen van de 21 woningmarktgebieden op basis van de gerealiseerde verhuizingen uit 2005. De regio-indeling die dit opleverde, sluit vrij goed aan bij zowel de in de nulmeting gehanteerde regio-indeling als de regio-indeling die ontstond op basis van de analyse van gerealiseerde verhuizingen in 2011 (zie Bijlage 2). Ongeveer 80% van alle verhuizingen in 2005 vond plaats binnen deze regio's.

### 1.2.3 Prijsklassen en woningtypen: marktsegmenten

De ontwikkeling van keuzemogelijkheden van woonconsumenten wordt in het in paragraaf 1.2.1 geformuleerde uitgangspunt gekoppeld aan de prijsklasse en het woningtype waarnaar de woonconsument zoekt. Voor de uitvoering van het tweede en derde onderdeel van de nulmeting zijn drie prijsklassen (goedkoop, middelduur en duur) en twee woningtypen (eengezinswoningen en appartementen) gecombineerd tot zes marktsegmenten. Deze zes marktsegmenten zijn in de nulmeting toegepast op gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen die betrekking heeft op nieuwbouw marktkoopwoningen. Voor indicatoren die zijn gebaseerd op gegevens van het CBS (statistiek gereedgekomen woningen) konden deze zes marktsegmenten niet worden gebruikt omdat het CBS niet beschikt over prijzen van nieuwe koopwoningen.

Voor de vervolgmeting is wederom gebruik gemaakt van cijfers van het CBS (statistiek gereedgekomen woningen) en de Monitor Nieuwe Woningen. In overleg met de begeleidingscommissie is besloten daarbij niet met prijsklassen te werken maar uitsluitend met woningtypen. Dit is onder meer het gevolg van het feit dat van een steeds groter deel van de in de Monitor opgenomen woningen de VON-prijs niet bekend is. Hierdoor heeft informatie die betrekking heeft op prijsklassen, betrekking op een steeds geringer deel van alle verkochte nieuwe marktkoopwoningen. Er worden in de vervolgmeting dus twee marktsegmenten onderscheiden: eengezinswoningen en appartementen.

### 1.2.4 (Ont)spanning op de koopwoningmarkt

Bij de nulmeting is de slaagkans gebruikt als indicator voor de mate van (ont)spanning op de woningmarkt. De slaagkans is de kans dat een woningzoekende verhuist binnen een bepaalde periode. Voor het vaststellen van de slaagkans wordt gebruik gemaakt van het WoON-onderzoek.

Uitgangspunt bij het gebruiken van slaagkansen als indicator voor de mate van (ont)spanning op de woningmarkt was dat op een ruime markt de kans dat een woningzoekende daadwerkelijk verhuist groter is dan op een krappe markt. Via de slaagkansen ontstaat zo een indruk van de krapte of ruimte op de woningmarkt in een gebied en daarmee van de keuzemogelijkheden van huishoudens in dat gebied binnen de bestaande voorraad. Dit is van belang voor het interpreteren van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden in de nieuwbouw.

Een eerste verkenning van op basis van het WoON 2012 samengestelde slaagkansen laat echter zien dat deze indicator in een crisisperiode geen valide beeld geeft van de ontwikkeling van krapte of ruimte op de woningmarkt: Het aantal huishoudens dat aangeeft te willen verhuizen blijft redelijk constant, maar het aantal feitelijk gerealiseerde verhuizingen loopt sterk terug. Huishoudens willen verhuizen, maar kunnen of durven deze wens niet te realiseren. Hierdoor nemen de slaagkansen enorm af (wat zou moeten wijzen op een krappe markt) in een periode waarin het aantal te koop staande woningen zeer groot is (wat wijst op veel keuze en dus een ruime markt). Daarom is in overleg met de begeleidingscommissie besloten om voor de vervolgmeting (met terugwerkende kracht vanaf 2003) de slaagkansen worden vervangen door een krapte-indicator, die de verhouding weergeeft tussen het aantal te koop staande koopwoningen (medio een jaar) en het feitelijk aantal verkochte woningen (in een jaar). Met andere woorden: Uit hoeveel nieuwe koopwoningen kon een koper van een nieuwe woning kiezen. Voor de markt van bestaande koopwoningen hanteert de NVM als uitgangspunt dat er sprake is van een ‘normale’ markt wanneer de indicator een waarde heeft tussen de 4 en de 6. Boven de 6 is er sprake van een ontspannen markt, onder de 4 van een gespannen markt.

De krapte-indicator voor bestaande koopwoningen is samengesteld op basis van NVM-gegevens. Voor nieuwe marktkoopwoningen is een vergelijkbare krapte-indicator samengesteld op basis van gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen. De uitkomsten van de krapte-indicator voor nieuwe woningen kunnen niet op vergelijkbare wijze worden geïnterpreteerd als de krapte-indicator voor bestaande woningen, omdat de verhouding tussen de afzet van nieuwe koopwoningen en de verkoopportefeuille niets zegt over de situatie op de totale koopwoningenmarkt in een woningmarktgebied. Het aanbod van nieuwe koopwoningen heeft immers de neiging zich aan te passen aan de op de koopwoningenmarkt bestaande vraag/aanbodverhoudingen. In een woningmarktgebied met een ruime, ontspannen woningmarkt kan dus sprake zijn van een beperkte keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen. Daar staat immers een grotere keuze tegenover op de markt voor bestaande koopwoningen.

#### 1.2.5 Ontwikkelingslocaties

In de vraagstelling van het Ministerie van BZK voor de nulmeting ging het om het meten van concurrentie op en tussen ontwikkelingslocaties. Er is echter niet een eenduidige definitie van het begrip ontwikkelingslocatie. Bovendien is informatie op het niveau van afzonderlijke locaties (hoe dan ook gedefinieerd) alleen beschikbaar bij gemeenten. Gegevens over de ontwikkeling van de bouw van koopwoningen (per marktsegment) zouden per locatie via een enquête onder gemeenten moeten worden verzameld. Vooral voor de grotere (bouw)gemeenten, waarvoor geldt dat de productie verspreid is over een aantal binnenstedelijke en uitleglocaties, vormde dit een zware belasting met waarschijnlijk negatieve consequenties voor de respons op de enquête.
In overleg met de begeleidingscommissie is daarom voor het uitvoeren van de nulmeting besloten om voor wat betreft het eerste onderdeel (concurrentie op ontwikkelingslocaties), waarvoor de informatie is verzameld via een enquête onder gemeenten, de gemeenten te vragen naar de toepassing van methoden van marktselectie op ontwikkelingslocaties zonder in te gaan op de afbakening van ontwikkelingslocaties. Dit is aan de gemeenten overgelaten.
Voor wat betreft het tweede en derde onderdeel van de nulmeting is als ‘proxy’ voor het aantal ontwikkelingslocaties uitgegaan van het aantal gemeenten en waar mogelijk het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen in bepaalde marktsegmenten en koopwoningen onder particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Dit is in lijn met het ruimtelijk beleid dat gericht is op het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties, onder meer door het voor gemeenten mogelijk te maken om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Bovendien maakte dit het mogelijk om gebruik te maken van bestaande gegevensbronnen als de statistiek Gereedgekomen Woningen (CBS) en de Monitor Nieuwe Woningen. Deze bestanden bevatten gegevens over nieuwe (koop)woningen op het niveau van de postcode (CBS) en de gemeente (MNW). In de vervolgmeting is deze aanpak eveneens gevolgd.

### 1.3 Opzet van de vervolgmeting

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, is besloten om in de vervolgmeting zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de opzet van de nulmeting, maar een deel van de indicatoren te vervangen en de analyse uit te voeren over de gehele periode 2003-2012. In het vervolg van deze paragraaf wordt de opzet van de vervolgmeting aangegeven, op basis van de eerste drie onderdelen van nulmeting. Daaraan is een vierde punt toegevoegd: Het meten van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe)

koopwoningen. In de nulmeting was dit onderdeel van het meten van concurrentie tussen ontwikkelingslocaties, maar omdat in de afgelopen jaren het belang van de situatie op de markt voor bestaande koopwoningen groot was voor de ontwikkelingen op de markt voor nieuwe koopwoningen, zijn de vraag/aanbod verhoudingen als apart onderdeel opgenomen. Hiermee kent de vervolgmeting de volgende vier onderdelen:

1. Het meten van de concurrentie op ontwikkelingslocaties via de mate waarin methoden van marktselectie worden toegepast;
2. Het meten van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen;
3. Het meten van de concurrentie tussen ontwikkelingslocaties, waarbij volgens het kabinet geldt dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevordert;
4. Het meten van de concurrentie door particulier opdrachtgeverschap, waarbij volgens het kabinet geldt dat particulier opdrachtgeverschap een meer haalbaar alternatief voor projectmatige bouw zal kunnen gaan vormen.

### 1.3.1 (Marktselectie in) concurrentie op ontwikkelingslocaties

Het gaat bij marktselectie in concurrentie niet zozeer over het vergroten van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten. Het toepassen van marktselectie in concurrentie kan wel leiden tot meer innovatieve concepten (ontwerpcompetitie) of een transparante prijsvorming voor uit te geven grond (veiling).

De enige beschikbare bron voor het in beeld brengen van de mate waarin marktselectie in concurrentie wordt toegepast, is de gemeente. Daarom is, net als bij de nulmeting, ook voor de vervolgmeting een beknopte enquête uitgezet onder alle Nederlandse gemeenten. De enquête heeft vooral betrekking op de vraag of gemeenten in de periode 2007-2012 methoden van marktselectie hebben toegepast en zo ja in welke vorm(en). De resultaten van de in 2014 gehouden enquête worden in Hoofdstuk 2 gepresenteerd en vergeleken met de resultaten van de in 2007/2008 gehouden enquête.

### 1.3.2 Vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor (nieuwe) koopwoningen

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft is in eerste instantie afhankelijk van de mate van (ont)spanning op de voor hem relevante woningmarkt. Als context voor de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kijken we daarom naar de situatie op de totale koopwoningenmarkt en de totale nieuwbouwmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden.

Om vraag/aanbodverhoudingen op de op de markt voor bestaande en nieuwe koopwoningen in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de krapte-indicatoren (zie paragraaf 1.2.4). De krapte-indicatoren zijn samengesteld op basis van gegevens van de NVM (bestaande woningen) en de Monitor Nieuwe Woningen (nieuwe marktkoopwoningen).

Aan de hand van deze krapte-indicatoren kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor bestaande koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de markt voor bestaande koopwoningen toe- of afgenomen?
- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

Zoals in paragraaf 1.2.4 al is aangegeven, is de krapte-indicator voor nieuwe koopwoningen niet zonder meer te vergelijken met die voor bestaande koopwoningen. Het aanbod van nieuwe koopwoningen heeft immers de neiging zich aan te passen aan de op de koopwoningenmarkt bestaande vraag/aanbodverhoudingen. In een woningmarktgebied met een ruime, ontspannen woningmarkt kan dus sprake zijn van een beperkte keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen. Daar staat immers een grotere keuze tegenover op de markt voor bestaande koopwoningen. De ontwikkeling van de krapte-indicatoren voor bestaande en nieuwe woningen in de onderscheiden regio's wordt in Hoofdstuk 3 besproken.

### 1.3.3 Keuzemogelijkheden tussen ontwikkelingslocaties

Uitgangspunt bij dit onderdeel van de vervolgmeting is dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevorderd. Dit is een gevolg van het gegeven dat op grond van het rijksbeleid, sinds de Nota Ruimte iedere gemeente in beginsel mag bouwen voor de eigen bevolkingsaanwas. Hierbij is uitgegaan van het aantal gemeenten en waar mogelijk van het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen (in bepaalde marktsegmenten) zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Bovendien wordt gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen in de verschillende marktsegmenten. Voor het samenstellen van de hieronder beschreven indicatoren wordt gebruik gemaakt van gegevens van het CBS (statistiek gereedgekomen woningen, beschikbaar tot en met 2011), de Monitor Nieuwe Woningen en het Kadaster.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen gemeenten en plaatsen wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen.
- Het aandeel gemeenten in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen per marktsegment.
- Het aandeel plaatsen in een woningmarktgebied met productie van koopwoningen.

De ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van nieuwe marktkoopwoningen, wordt per jaar in beeld gebracht op basis van:

- Het aantal aanbieders dat in een woningmarktgebied nieuwe marktkoopwoningen heeft gerealiseerd, totaal en per marktsegment.
- Het gemiddeld aantal verkochte nieuwe marktkoopwoningen per aanbieder.

Tenslotte wordt gekeken naar keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen vanuit de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen. Hiervoor wordt per jaar in beeld gebracht:

- Het aandeel van grootste aanbieder van nieuwe marktkoopwoningen in het totaal aantal verkochte (bestaande en nieuwe) woningen.

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten in een woningmarktgebied tussen nieuwe koopwoningen van verschillende aanbieders?
- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale koopwoningenmarkt?

De ontwikkeling van de keuzemogelijkheden van woonconsumenten in de nieuwbouw tussen verschillende gemeenten, plaatsen en aanbieders wordt geschetst in Hoofdstuk 4.

#### 1.3.4 Concurrentie door particulier opdrachtgeverschap

Het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument wordt in het kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties (TK, 2004, 27581, nr. 19, herdruk) onder meer gekoppeld aan het vergroten van het aandeel woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd, omdat particulier opdrachtgeverschap voor de woonconsument een alternatief vormt voor projectmatige bouw. Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik.

Er is in Nederland geen bestaande bron beschikbaar voor het in beeld brengen van het aantal koopwoningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. Wel registreerde het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) tot en met 2011 van alle gereedgekomen woningen de categorie opdrachtgever, waarbij ook de categorie 'overige particulieren' wordt onderscheiden. In combinatie met de eigendomscategorie 'koop', geven de CBS-cijfers een benadering van het particulier opdrachtgeverschap. Omdat het CBS niet beschikt over informatie omtrent de stichtingskosten (het totaal van grond- en bouwkosten en bijkomende kosten) van onder particulier opdrachtgeverschap gerealiseerde woningen, kan geen inzicht worden gegeven in de ontwikkeling van verschillende marktsegmenten.

Per jaar en per woningmarktgebied worden de volgende indicatoren opgenomen:

- Het aantal woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd;
- Het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie;
- Het aantal en aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap;
- Het aantal en aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap.

Op basis van de ontwikkeling van deze indicatoren kan de volgende vraag worden beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

De ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap wordt geschetst in Hoofdstuk 5.

### 1.4 Update van de vervolgmeting met de jaren 2013 en 2014

Begin 2015 gaf het Ministerie van BZK de opdracht voor een update van de vervolgmeting met de jaren 2013 en 2014. Het doel was om alle cijferreeksen te verlengen met de jaren 2013 en 2014, maar dit blijkt helaas niet mogelijk omdat enkele reeksen uit de Statistiek Gereedgekomen Woningen van het CBS zijn stopgezet per 2012.
De onderdelen die wel kunnen worden geupdate hebben betrekking op cijfers over:

- Markt voor bestaande koopwoningen (NVM)
- Markt voor nieuwbouw koopwoningen (MNW)

Dit betekent dat alleen hoofdstuk 3 en het tweede deel van hoofdstuk 4 kunnen worden geupdate. Het hoofdstuk over particulier opdrachtgeverschap kan niet worden geupdate.

Voor de leesbaarheid van de update is echter besloten om de rapportage van de vervolgmeting intact te laten en daar waar mogelijk nieuwe cijfers en analyses toe te voegen voor de jaren 2013 en 2014.

### 1.5 Ontwikkeling van concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen

Zoals hiervoor is aangegeven worden de resultaten van de vervolgmeting over de periode 2003-2011/2012 per onderdeel besproken in de hoofdstukken 2 tot en met 5. Daarbij worden, met uitzondering van Hoofdstuk 2, zoveel als mogelijk de ontwikkelingen in (groepen van) woningmarktgebieden vergeleken met landelijke ontwikkelingen. In Hoofdstuk zes tenslotte, worden de resultaten uit de verschillende hoofdstukken samengevoegd en worden (per woningmarktgebied) de geformuleerde vragen beantwoord. De basis voor de analyses zijn de cijfermatige rapportages voor de 21 woningmarktgebieden, die in Bijlage 1 zijn opgenomen.

# 2 (Marktselectie in) concurrentie op ontwikkelingslocaties

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de vraag in welke mate door gemeenten gebruik wordt gemaakt van methoden van marktselectie op ontwikkelingslocaties. Om deze vraag te kunnen beantwoorden is een enquête gehouden onder alle Nederlandse gemeenten. Daarbij is de gemeente indeling 2013 gehanteerd met 408 gemeenten.[4] In deze enquête is gemeenten gevraagd of ze in de periode van 1-1-2007 t/m 31 december 2012 een of meerdere woningbouwlocaties in ontwikkeling hebben genomen en zo ja, of ze daarvoor methoden van marktselectie hebben toegepast.
Voordat we de resultaten van de enquête presenteren, gaan we eerst in op het gemaakte onderscheid in methoden van marktselectie. De resultaten van de enquête worden besproken in paragraaf 2.3. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een vergelijking met de nulmeting en een aantal conclusies. In bijlage 3 zijn de enquêtevragen opgenomen.

*Nulmeting en herhaalbaarheid*
Het onderzoek uit 2007-2008 diende als een nulmeting die na een aantal jaar herhaald moest kunnen worden om uitspraken te kunnen doen over de toename of afname van het gebruik van marktselectie. Bij het opzetten van de enquête in 2007 is dan ook vanuit dit perspectief nagedacht over het definiëren van uitgangspunten. Toen werd echter al geconstateerd dat een aantal zaken lastig scherp te maken is, zoals de periode waarnaar gekeken wordt en hoe je het gebruik van methoden daaraan relateert. Hoe je de periode ook kiest, je ontkomt niet aan willekeurigheid van de tijdspanne. Of projecten nu een korte of lange looptijd hebben, een groot deel zal niet precies aanvangen en afgerond worden binnen de gekozen enquêteperiode.

> Uit Van der Heijden e.a. (2008):
> "Over het algemeen hebben woningbouwprojecten vanaf de eerste planvorming tot en met de daadwerkelijke bouw van woningen een doorlooptijd die langer is dan vier jaar. Deze projecten vallen dus zeker in meer enquêteperioden. Hoe bepaal je in dat geval of en hoe een project wel of niet moet worden meegenomen in de enquête? Een methode zou kunnen zijn dat een project meetelt als in de periode waarover geënquêteerd wordt een methode van marktselectie is toegepast. Het is echter denkbaar dat voor een zelfde project op verschillende momenten in de tijd marktselectie wordt toegepast, bijvoorbeeld in de ontwerpfase en bij de uitgifte van grond? In dat geval is het terecht dat een project meerdere keren in de enquête en misschien zelfs in verschillende perioden terug komt. Het is heel lastig om overlap in de verschillende perioden volledig uit te bannen."

Daar komt op dit moment nog bij dat veel projecten vertraagd, of zelfs gestaakt zijn of niet uitgevoerd zijn door de ingestorte woningmarkt. De vraag of er sprake is van een toe- of afname van het gebruik van methoden van marktselectie, heeft daarmee ook een andere lading gekregen. In het

---
[4] Sinds 1-1-2014 zijn er 403 gemeenten.

rapport uit 2008 werd gereflecteerd op het meten van toename of afname in absolute en relatieve zin en op basis van aantallen gemeenten of aantallen woningen.
Uiteindelijk is ervoor gekozen om alleen te kijken naar aantallen gemeenten en niet naar de omvang van de projecten waarvoor marktselectie gehanteerd is. De enquête in 2014 is slechts een beperkt aantal vragen gesteld in de volgende lijn:

- Zijn er woningbouwprojecten (deels) ontwikkeld in de gevraagde periode?
- Is marktselectie gehanteerd?
    - Nee: Waarom niet?
    - Ja: Welke methoden
- Hoe denken gemeenten over marktselectie?

## 2.2 Methoden van marktselectie

In het proces van de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties vanaf de planvorming tot het bouwen van woningen kunnen ruwweg drie fasen onderscheiden worden, waarvoor marktselectie gehanteerd kan worden. Het gaat om de planontwikkeling, het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte van bouwrijpe grond. Marktselectie in concurrentie kan betrekking hebben op een van deze fasen of op meerdere.
In de enquête is de gemeenten gevraagd aan te geven welke methoden van marktselectie ze in de periode van 1-1-2007 t/m 31 december 2012 gehanteerd hebben. Daarbij is gebruik gemaakt van dezelfde lijst van methoden die gehanteerd is in het onderzoek uit 2007 (nulmeting):

- ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur uitgezet
- meervoudige adviesopdracht
- meervoudige offerteaanvraag uitgezet voor een grondbod
- grond geveild
- meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking en de realisatie
- meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie
- andere methode(n)

Bij een **ontwerpcompetitie** zet de gemeente een prijsvraag uit (waaraan 'iedereen' mee kan doen) of wordt een meervoudige opdracht uitgezet (onder een geselecteerd gezelschap) voor het ontwerpen van een stedenbouwkundig plan/visie. Architecten, stedenbouwkundigen en/of landschapsarchitecten zijn over het algemeen de marktpartijen die benaderd worden.
Bij een **meervoudige adviesopdracht** selecteert de gemeente uit een beperkte groep marktpartijen een partij voor het tegen betaling geven van een advies. Dit kunnen bijvoorbeeld adviesbureaus, architecten of stedenbouwkundige bureaus zijn. Het advies kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de haalbaarheid van het plan of de verdere planuitwerking.
Bij een **meervoudige offerteaanvraag voor een grondbod** wordt een aantal marktpartijen gevraagd om voor eigen rekening en risico een prijsaanbieding te doen voor het afnemen van de grond (en het vervolgens in uitvoering nemen van de ontwikkeling). Randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn opgenomen in een vooraf gemaakt Programma van Eisen.

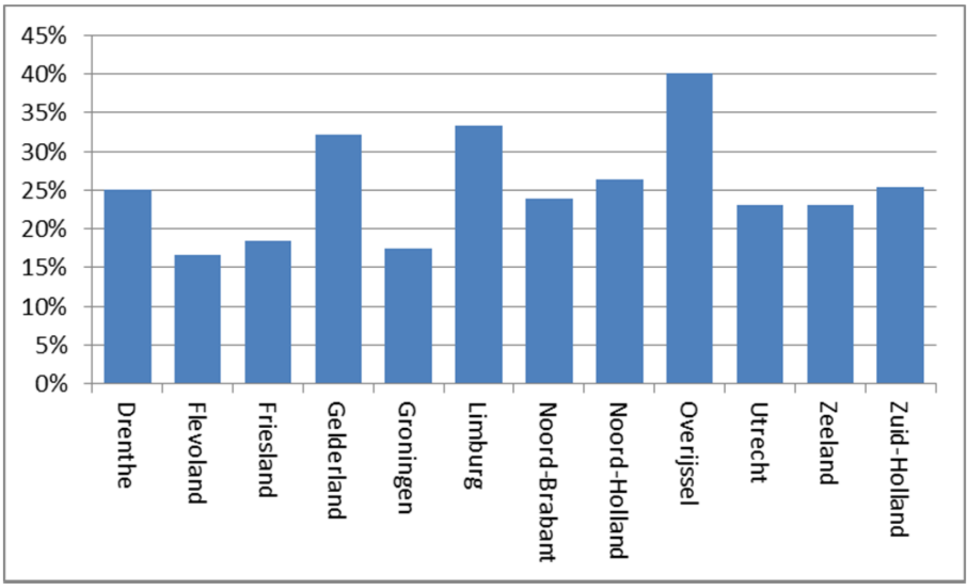
Een **veiling** (bij opbod) is een vorm van een meervoudige offerteaanvraag, maar dan zonder vaststaand kwaliteitskader/Programma van Eisen.
Bij een **meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking en de realisatie** gaat het om de selectie van marktpartij op basis van een vooraf gemaakt Programma van Eisen én een financieel kader. Partijen dienen binnen dezelfde randvoorwaarden en grondprijs een ontwerp in voor de uitvoering, die worden beoordeeld op kwaliteit.
Bij een **meervoudige ontwerp of ontwikkelopdracht voor de planuitwerking, grondprijs en de realisatie** gaat het om de selectie van marktpartij op basis van een vooraf gemaakt Programma van Eisen zonder een financieel kader. Partijen dienen binnen dezelfde randvoorwaarden een ontwerp in voor de uitvoering en ze doen een grondbod. De partijen worden beoordeeld op prijs en kwaliteit.

## 2.3 Enquête onder gemeenten

### 2.3.1 Respons

De enquête is uitgezet onder de 408 gemeenten die Nederland in 2013 telde op basis van een lijst met e-mailadressen aangeleverd door het Ministerie. De enquête is volledig ingevuld door 108 gemeenten, waarmee de respons komt op 26,5% (zie paragraaf 2.4 voor een responsverantwoording en een vergelijking met de respons bij de nulmeting). De respons is redelijk evenredig verdeeld over het hele land (zie figuur 2.1). De gemeenten variëren in inwoneraantal van een kleine 9.000 inwoners tot ruim 150.000 inwoners, met het grootste deel tussen de 20.000 en 50.000 inwoners (33%) en tussen de 50.000 en 100.000 inwoners (28%).

**Figuur 2.1: Respons enquête per provincie**




Van deze 108 gemeenten hebben er 98 in de periode van 1-1-2007 t/m 31 december 2012 een of meerdere woningbouwlocaties in ontwikkeling genomen. Van deze 98 hebben 62 gemeenten daarvoor ook methoden van marktselectie gehanteerd.

### 2.3.2 Geen marktselectie toegepast

De 36 gemeenten die wel woningbouwprojecten hadden, maar geen vorm van marktselectie gehanteerd hebben, gaven daarvoor verschillende redenen aan (zie tabel 2.1). De meest genoemde reden om geen marktselectie toe te passen is dat er al een afspraak is gemaakt met een (markt) partij over de ontwikkeling.

**Tabel 2.1: Redenen om geen marktselectie toe te passen (meerdere redenen aankruisen was mogelijk)**

| Reden | Aantal genoemd |
|---|---|
| Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was en we dachten dat het dan niet kon | 1 |
| Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was en daardoor werd het te moeilijk | 3 |
| Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was en daardoor vonden we het niet nodig | 8 |
| Omdat de gemeente ervoor gekozen heeft het gehele plan – inclusief ontwerp – te laten ontwikkelen door de grondeigenaar (concessiemodel) | 8 |
| We hadden al afspraken gemaakt met een (markt)partij | 19 |
| We hebben een bij ons bekend bureau gevraagd | 1 |
| We wilden het proces zelf aansturen | 10 |
| Het kostte de gemeente te veel tijd | 0 |
| De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak | 2 |
| Andere reden, namelijk (open antwoordmogelijkheid):<br>- Keuze voor particulier opdrachtgeverschap<br>- We hebben de grondexploitatie zelf ter hand genomen.<br>- Ontwikkelingsmaatschappij, in opdracht van gemeente, provincie en corporatie<br>- Nagenoeg alle grond wordt uitgegeven in de vrije sector, aan particulieren.<br>- De gemeente voert geen actieve grondpolitiek en laat ontwikkelingen zoveel mogelijk aan de markt over.<br>- Vrije bouwkavels<br>- Alleen uitgifte bouwkavels | 7 |

### 2.3.3 Gebruik van methoden van marktselectie

Van de 98 gemeenten met een of meer woningbouwprojecten tussen 2007 en 2012 gebruikten er 62 een of meer vormen van marktselectie. Bijna de helft daarvan (48,4%) gaf aan gebruik gemaakt te hebben van een meervoudige offerteaanvraag voor een grondbod, waarbij dus een aantal marktpartijen gevraagd wordt om voor eigen rekening en risico een prijsaanbieding te doen voor het afnemen van de grond, om vervolgens de ontwikkeling te verzorgen (zie tabel 2.2). Ook de Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie wordt veel genoemd (45,2%). Bij deze vorm wordt vrijwel het gehele proces in de markt gezet.

Opvallend is dat onder 'andere methoden' van marktselectie genoemd worden 'eigen ontwikkeling' en 'gekozen voor een partij waar we vertrouwen in hebben' wat toch niet echt vormen van marktselectie zijn zoals bedoeld in dit onderzoek, zeker de eerste niet.

**Tabel 2.2: Methoden van marktselectie (meerdere methoden aankruisen was mogelijk)**

| **Methode van marktselectie** | **Percentage genoemd** |
|---|---|
| Ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur uitgezet | 33,9% |
| Meervoudige adviesopdracht | 32,3% |
| Meervoudige offerteaanvraag uitgezet voor een grondbod | 48,4% |
| Grond geveild (bij opbod verkocht) | 8,1% |
| Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking en de realisatie | 32,3% |
| Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie | 45,2% |
| Andere methode(n), namelijk:<br>- eigen ontwikkeling<br>- enkelvoudige verkoop op basis van een vooraf getaxeerde prijs<br>- gekozen voor een partij waar we vertrouwen in hebben<br>- individuele kavelverkoop via advertentie<br>- Loten obv selectiecriteria<br>- marktconsultatie voorafgaand aan keuze voor verdere uitwerking<br>- ontwikkelaars worden uitgenodigd door de gemeente om bouwplannen te maken voor delen van een te ontwikkelen gebied. Keuze wordt door de gemeente bepaald op basis van ervaringen uit het verleden of op basis van nog lopende bouwclaims.<br>- open uitnodiging aan alle plaatselijke ontwikkelaars/aannemers<br>- samenwerkingsverbanden, bouwclaim en PPS | 14,5% |

### 2.3.4 Stellingen over methoden van marktselectie

Om een beeld te krijgen van de ervaringen met marktselectie en vooral de meningen daarover, is aan de gemeenten een aantal stellingen voorgelegd met betrekking tot het gebruiken van methoden van marktselectie. Aan de respondenten is gevraagd aan te geven of ze het met de stellingen eens waren of niet.

De antwoordmogelijkheden waren:

- Geheel mee eens
- Grotendeels mee eens
- Neutraal
- Grotendeels mee oneens
- Geheel oneens
- Geen mening / n.v.t.

De stellingen waarover een mening werd gevraagd, zijn:

- Wanneer de gemeente een samenwerkingspartner zoekt via vrijwillige marktselectie, dan heeft ze veel vrijheid bij het uitkiezen en contracteren van een geschikte marktpartij
- Marktselectie moet op het juiste moment in het proces worden ingezet en niet te zwaar zijn opgetuigd
- Als het proces van marktselectie goed is voorbereid door de gemeente dan verdient zich dit ruimschoots terug in het verdere (planvormings)proces
- Voor het uitzetten van een ontwerpwedstrijd voor het stedenbouwkundig plan maakt het niet uit of de gemeente de grond in eigendom heeft
- Financiën zijn als beoordelingscriterium belangrijker dan kwaliteit

- De marktselectie heeft bijgedragen aan een goede prijs-kwaliteitverhouding voor de kopers van de woningen
- De gemeente gaat vaker vrijwillig methoden van marktselectie toepassen

In figuur 2.2 en tabel 2.3 is weergegeven wat de meningen zijn over de stellingen.

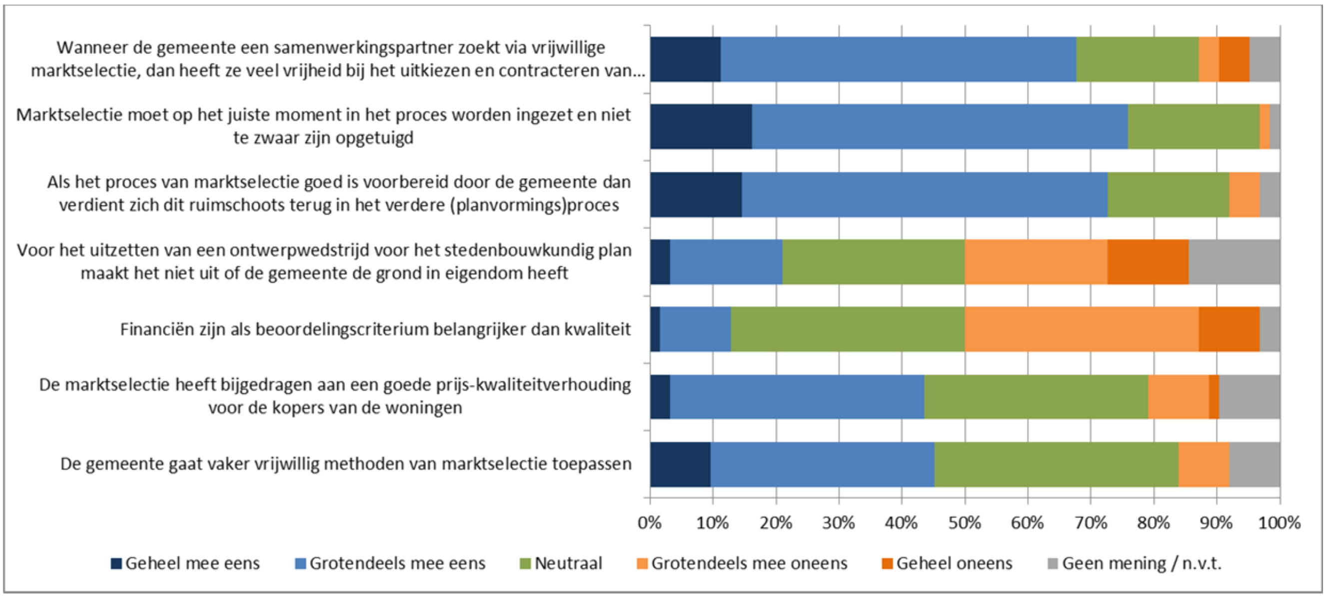
Met de eerste drie stellingen is het merendeel van de respondenten het wel eens. Vooral de eerste en derde stelling hebben betrekking op een positieve mening over het ‘instrument’ marktselectie: gemeenten hebben veel vrijheid bij het uitkiezen en contracteren van een geschikte marktpartij en als het proces van marktselectie goed is voorbereid door de gemeente dan verdient zich dit ruimschoots terug in het verdere (planvormings)proces.

De tweede stelling heeft – zoals terecht werd opgemerkt door een van de respondenten – twee elementen in zich: marktselectie moet op het juiste moment worden ingezet, en marktselectie moet niet te zwaar zijn opgetuigd. Beide kunnen los van elkaar spelen, maar samen genomen geven deze twee elementen aan dat marktselectie niet als algemene en uniforme remedie voor alles gebruikt moet worden.

Ongeveer 70% van de gemeenten die marktselectie hebben toegepast geeft aan het helemaal of grotendeels eens te zijn met de eerste drie stellingen, waaruit afgeleid zou kunnen worden dat het gebruiken van vrijwillige marktselectie een toegevoegde waarde heeft voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Daarbij moet de marktselectie wel goed vormgegeven worden en geen doel op zich worden.

Desalniettemin geeft slechts 9,7% van de gemeenten aan zeker vaker vrijwillig methoden van marktselectie toe te gaan passen en 35,5% is het grotendeels eens met deze stelling, dus zal waarschijnlijk ook nog wel eens een methode toepassen. Dat deze percentages lager liggen dan de eerste drie stellingen doen vermoeden, zal voornamelijk te maken hebben met de teruglopende woningproductie. Bij de beoordeling van aanbestedingen is het echter niet zo dat financiën belangrijker worden gevonden dan kwaliteit. Een kleine 13% van de respondenten is het grotendeels of helemaal eens met de stelling dat financiën als beoordelingscriterium belangrijker is dan kwaliteit.

**Figuur 2.2: Stellingen over marktselectie: mening 62 gemeenten die marktselectie toepasten**



**Tabel 2.3: Stellingen over marktselectie: mening 62 gemeenten die marktselectie toepasten**

| | Geheel mee eens | Grotendeels mee eens | Neutraal | Grotendeels mee oneens | Geheel mee oneens | Geen mening / n.v.t. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wanneer de gemeente een samenwerkingspartner zoekt via vrijwillige marktselectie, dan heeft ze veel vrijheid bij het uitkiezen en contracteren van een geschikte marktpartij | 11,3% | 56,5% | 19,4% | 3,2% | 4,8% | 4,8% |
| Marktselectie moet op het juiste moment in het proces worden ingezet en niet te zwaar zijn opgetuigd | 16,1% | 59,7% | 21,0% | 1,6% | 0,0% | 1,6% |
| Als het proces van marktselectie goed is voorbereid door de gemeente dan verdient zich dit ruimschoots terug in het verdere (planvormings)proces | 14,5% | 58,1% | 19,4% | 4,8% | 0,0% | 3,2% |
| Voor het uitzetten van een ontwerpwedstrijd voor het stedenbouwkundig plan maakt het niet uit of de gemeente de grond in eigendom heeft | 3,2% | 17,7% | 29,0% | 22,6% | 12,9% | 14,5% |
| Financiën zijn als beoordelingscriterium belangrijker dan kwaliteit | 1,6% | 11,3% | 37,1% | 37,1% | 9,7% | 3,2% |
| De marktselectie heeft bijgedragen aan een goede prijs-kwaliteitverhouding voor de kopers van de woningen | 3,2% | 40,3% | 35,5% | 9,7% | 1,6% | 9,7% |
| De gemeente gaat vaker vrijwillig methoden van marktselectie toepassen | 9,7% | 35,5% | 38,7% | 8,1% | 0,0% | 8,1% |

Uit de eventuele toelichtingen die gegeven konden worden bij de stellingen en bij de enquête blijkt dat het belangrijk is om bij het toepassen van een vorm van marktselectie vooraf duidelijke uitgangspunten of kaders opgesteld moeten worden. Dat is echter nog niet altijd een garantie voor succes. Meerdere gemeenten geven aan dat het succes van vrijwillige marktselectie sterk afhankelijk van de opdracht (en de bijbehorende doelstellingen).

Naast dat het succes afhankelijk is van de te behalen doelstelling per project, spelen breder ook de crisis en demografische ontwikkelingen een belangrijke rol. “Bij de te maken keuzes moet met name met laatste ook daadwerkelijk rekening worden gehouden”, stelt een gemeente. “Met name voor gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten komt deze enquête op een minder gunstig moment”, verwoord een andere gemeente.

Marktselectie toepassen wordt blijkbaar ook lastig en complex gevonden. Ondanks dat dit niet expliciet blijkt uit paragraaf 2.3.2, wordt in de opmerkingen een aantal keer aangegeven dat oplettendheid en kennis nodig is bij de gemeenten:

“Marktselectie vraagt een grote oplettendheid van de overheid. Dit met name om te voorkomen dat je ongewild in een proces terecht komt van aanbesteding, ongeoorloofde staatsteun, enz. Dat maakt dat soms wordt gekozen voor de makkelijkste vorm (alleen beoordeling op financiën) en minder op kwaliteit.”

“Een voorbereiding vraagt veel capaciteit en kennis van de ambtelijke organisatie. Het is lastig om een goede uitvraag te doen. Het verdient de aanbeveling om het contract (ontwikkelingsovereenkomst) onderdeel te laten zijn van de aanbestedingstukken, zodat daar achteraf geen discussie meer over bestaat.”

Tenslotte wordt ook door een gemeente opgemerkt dat de opgave voor de gebiedsontwikkeling het van belang maakt om een goede afweging te maken wanneer en in welke fase marktselectie wordt toegepast, maar dat het uiteraard geen doel op zich moet zijn.

## 2.4 Vergelijking met de nulmeting

Als we de resultaten van deze enquête vergelijken met de enquête die in 2007 werd gehouden, dan valt op dat de respons in 2014 lager is (36% in 2007 en 26,5% in 2014). Dat heeft waarschijnlijk deels te maken met het door het Ministerie van BZK beschikbaar gestelde bestand met e-mailadressen, dat dat voor een deel bestond uit adressen van financieel medewerkers van gemeenten. Een herinneringsmail waarin gevraagd werd de enquête door te sturen naar de afdeling grondzaken heeft de respons nog met twee derde verhoogd. In tabel 2.4 en 2.5 is de respons vergeleken per landsdeel en grootteklasse van gemeenten.

**Tabel 2.4: Respons 2007 en 2014 per landsdeel**

| Landsdeel | Respons 2007 | Respons 2014 |
|---|---|---|
| Noord (Groningen, Friesland, Drenthe) | 35% | 19% |
| Oost (Overijssel, Gelderland) | 34% | 35% |
| Zuid (Limburg, Noord-Brabant, Zeeland) | 39% | 27% |
| West (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland) | 36% | 25% |

**Tabel 2.5: Respons 2007 en 2014 per grootteklasse gemeenten**

| Grootteklasse | Respons 2007 | Respons 2014 |
|---|---|---|
| 0 – 20.000 inwoners | 36% | 20% |
| 20.000 – 50.000 inwoners | 39% | 33% |
| 50.000 – 100.000 inwoners | 30% | 28% |
| meer dan 100.000 inwoners | 25% | 33% |

Op basis van de gegevens in 2007 constateerden we dat ongeveer 60 a 70% van de Nederlandse gemeenten gebruik had gemaakt van een vorm van marktselectie. Op basis van de cijfers uit 2014 lijkt dat percentage vergelijkbaar. In de enquête hebben 62 van de 98 gemeenten met woningbouwprojecten marktselectie gebruikt. Dat is dus 63%.

Welke methoden in de twee perioden gehanteerd werden, is aangegeven in tabel 6. Daaruit valt vooral op dat de ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur en de meervoudige adviesopdracht in de periode 2003-2006 nog door twee derde van de gemeenten die aan marktselectie deden gehanteerd werd en in 2007-2012 nog maar door een derde van de gemeenten. Blijkbaar wordt er sinds 2007 in de planontwikkelingsfase minder gebruikgemaakt van vormen van marktselectie dan voor 2007. Daarentegen lijkt de meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie meer gebruikt te zijn in de periode 2007-2012, dus wellicht is de belangstelling voor een meer integrale marktselectie gegroeid ten opzichte van de ontwerp en adviesopdracht in de planontwikkelingsfase. Voor de andere methoden zijn de percentages vergelijkbaar.

**Tabel 2.6: Gebruik methoden van marktselectie (meerdere methoden aankruisen was mogelijk)**

| | 2003-2006[5] | 2007-2012[6] |
|---|---|---|
| Ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur uitgezet | 66,0% | 33,9% |
| Meervoudige adviesopdracht | 67,9% | 32,3% |
| Meervoudige offerteaanvraag uitgezet voor een grondbod | 40,6% | 48,4% |
| Grond geveild (bij opbod verkocht) | 6,6% | 8,1% |
| Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking en de realisatie | 39,6% | 32,3% |
| Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie | 34,0% | 45,2% |
| Andere methode(n), namelijk: | 12,3% | 14,5% |

In het rapport uit 2008 concludeerden we dat redenen om géén gebruik te maken van marktselectie vooral te maken hadden met de situatie op de grondmarkt (grond niet in eigendom van de gemeente) en de keuze van gemeenten voor een bepaalde vorm van grondbeleid (afspraken gemaakt met marktpartijen, of zelf aansturen). Voor adviesopdrachten werd ook wel een bij de gemeente bekend bureau gevraagd. Uit de enquête uit 2014 volgt dat de belangrijkste reden om geen marktselectie toe te passen is dat er al afspraken gemaakt zijn met een (markt)partij (zie tabel 2.2). We weten echter niet of deze afspraken wellicht in een vorige periode tot stand zijn gekomen met een vorm van marktselectie. De vertragende werking van de crisis en het instorten van de woningmarkt op de doorloop van woningbouwprojecten zou van invloed kunnen zijn op deze resultaten. Dat is echter niet onderzocht.

## 2.5 Samenvatting en conclusies

Het gebruik van methoden van marktselectie lijkt in de periode 2007-2012 niet noemenswaardig te verschillen van de periode 2003-2006. Wel lijkt er een lichte verschuiving waarneembaar in het soort methoden dat gehanteerd wordt. De ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur en de meervoudige adviesopdracht werd en in 2007-2012 nog maar door een derde van de gemeenten gebruikt, tegenover twee derde in het vorige onderzoek. Daarentegen lijkt de meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie meer gebruikt te zijn in de periode 2007-2012.

Wat het effect is van de crisis en de ingestorte woningmarkt op de resultaten is niet echt duidelijk, maar het zou zo kunnen zijn dat we minder marktselectie in de opstartfase zien (de ontwerpwedstrijd/-competitie en de meervoudige adviesopdracht), omdat er überhaupt minder projecten gestart worden. Dat verklaart echter nog niet de toename van het gebruik van de methode ‘Meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking, een grondbod en de realisatie’.

[5] Op basis van 106 gemeenten die gebruik maakten van marktselectie
[6] Op basis van 62 gemeenten die gebruik maakten van marktselectie

Enkele gemeenten geven in hun toelichting aan dat onzekerheden door de crisis en demografische ontwikkelingen van invloed zijn op de woningbouwprogrammering en de te maken keuzes. In dat licht moet waarschijnlijk ook het lagere percentage gezien worden van gemeenten die vaker vrijwillig methoden van marktselectie zullen gaan toepassen.

# 3 Vraag/aanbod verhoudingen op de markt van koopwoningen

## 3.1 Inleiding

De mate waarin de woonconsument keuzemogelijkheden heeft is in eerste instantie afhankelijk van de mate van (ont)spanning op de voor hem relevante woningmarkt. De vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor koopwoningen worden voor een belangrijk deel bepaald door bestaande koopwoningen. Als context voor de keuzemogelijkheden tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen kijken we daarom naar de situatie op de totale koopwoningenmarkt en de totale nieuwbouwmarkt in de onderscheiden woningmarktgebieden.

Om vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande en nieuwe koopwoningen in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de krapte-indicatoren. Krapte-indicatoren geven de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een bepaalde periode en het aantal te koop staande woningen medio die periode (zie paragraaf 1.2.4). Hoe hoger de waarde van de krapte-indicator, hoe ruimer de markt is. Aan de hand van deze krapte-indicatoren zullen de volgende vragen worden beantwoord:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op de markt voor bestaande koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de markt voor bestaande koopwoningen toe- of afgenomen?
- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

## 3.2 De markt van bestaande koopwoningen

In de periode 2003-2012 is de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande koopwoningen sterk beïnvloed door de economische crisis en de daarmee samenhangende crisis op de (koop)woningmarkt: Het aantal verkopen van zowel bestaande als nieuwe woningen liep fors terug en de prijzen van koopwoningen daalden.

Het algemene beeld voor nagenoeg alle onderscheiden woningmarktgebieden is dat de krapte-indicator in de periode 2003-2012 fors is gestegen: de markt voor bestaande koopwoningen is veel ruimer geworden. In de periode 2003-2008/2009 is sprake van een wisselend beeld. In een deel van de woningmarktgebieden is ook in de periode voorafgaand aan de start van de crisis al sprake van een lichte stijging van de krapte-indicator, zoals Groningen/Drenthe, Friesland, Zwolle IJsselvallei, Twente, Achterhoek/Arnhem/Nijmegen, Den Haag, Midden en Zuid-Limburg. In een aantal andere woningmarkgebieden daalt de krapte-indicator in de aanloop naar de crisis licht: Amersfoort, Betuwe, Flevoland, Het Gooi, Utrecht, Amsterdam-Haarlem, Rijnland-Bollenstreek (zie Bijlage 1). De

sterke toename van de krapte-indicator in alle onderscheiden woningmarktgebieden vanaf 2008/2009 werd veroorzaakt door de combinatie van een afname van het aantal verkochte woningen en een toename van het aantal te koop staande woningen.
Achter de hiervoor geschetste algemene ontwikkeling van de krapte-indicator van bestaande woningen gaan verschillen schuil tussen de onderscheiden woningmarktgebieden voor wat betreft het niveau van de krapte-indicator en voor wat betreft de ontwikkeling van de indicator in de periode 2003-2012. Dit blijkt uit tabel 3.1.
De eerste kolom van tabel 3.1 geeft een beeld van de verschillen in 'uitgangssituatie' van de onderscheiden woningmarktgebieden. In 2003 varieerde de waarde van de krapte-indicator tussen de 4 en de 7. Er was sprake van een relatief krappe markt in de woningmarktgebieden Utrecht en Den Haag. In de kop van Noord-Holland en Flevoland/Het Gooi daarentegen was de markt relatief ruim.
In 2012 is, zoals hiervoor al werd aangegeven, in alle woningmarktgebieden de krapte-indicator aanmerkelijk gestegen (tabel 3.1) tot waarden tussen de 20 en de 30. Alleen in het woningmarktgebied Amsterdam-Haarlem is de krapte-indicator lager dan 20. De ruimste koopwoningmarkt vinden we in 2012 in Friesland met een krapte-indicator van meer dan 30. Dit houdt in dat tegenover elke verkochte woning er meer dan 30 te koop stonden.
De toename van de krapte-indicator in de periode 2003-2012 was het kleinst in het woningmarktgebied Amsterdam-Haarlem en het grootst in de woningmarktgebieden Friesland, Den Haag e.o. en Den Bosch-Tilburg (tabel 3.1).

De update van de gegevens met de jaren 2013 en 2014 laat zien dat in alle gebieden de krapte-indicator voor bestaande woningen is afgenomen, maar de mate waarin verschilt. Ten opzichte van 2012, is in 2014 de afname in Zwolle-IJsselvallei verreweg het kleinste met 22%. In de meeste andere woningmarktregio's bedraagt de afname tussen de 27% en 36%. De gebieden waar de krapte-indicator het meeste daalt zijn Den Haag en omstreken, Utrecht en omstreken en Amsterdam-Haarlem. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de krapte-indicator in Utrecht en Den Haag een naar verhouding hoog niveau bereikte in 2012.
De update met gegevens voor 2013 en 2014 toont dat Amsterdam-Haarlem en Rijnland Bollenstreek nog altijd als de krapste woningmarktgebieden kunnen worden beschouwd (tabel 3.1). In 2014 is de krapte-indicator in de regio Amsterdam-Haarlem 'slechts' 41% hoger dan in de uitgangssituatie in 2003. In een groot deel van de regio's bereikt de krapte-indicator in 2014 een niveau dat tussen de 100% en 200% hoger ligt dan in 2003. Er zijn zeven regio's zijn waarbij het niveau in 2014 meer dan 200% hoger ligt dan in 2003. In 2014 zijn de hoogste waarden te vinden in Friesland en Achterhoek-Arnhem-Nijmegen.

**Tabel 3.1 Krapte-indicator bestaande koopwoningen naar woningmarktgebied (gesorteerd op ontwikkeling 2003-2012)**

| | 2003 | 2012 | Mutatie 03-12 | 2014 | Mutatie 03-14 | Mutatie 12-14 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A'Dam Haarlem | 6,8 | 18,8 | 177% | 9,5 | 41% | **-49%** |
| Rijnland Bollenstreek | 6,2 | 20,0 | 221% | 13,1 | 111% | -34% |
| Kop NH | 7,3 | 25,5 | 248% | 18,0 | 146% | -29% |
| Flevoland Het Gooi | 7,4 | 26,3 | 257% | 16,8 | 127% | -36% |
| Midden en Z-Limburg | 6,6 | 24,2 | 265% | 16,0 | 140% | -34% |
| Amersfoort eo | 6,2 | 22,6 | 266% | 14,4 | 133% | -36% |
| Twente | 6,1 | 22,6 | 273% | 15,0 | 148% | -34% |
| Zwolle-Ijsselvallei | 6,7 | 26,4 | 292% | 20,5 | 205% | *-22%* |
| Dordrecht-Gorinchem | 5,6 | 23,1 | 310% | 15,4 | 174% | -33% |
| Gouda eo | 5,6 | 23,4 | 318% | 15,5 | 178% | -34% |
| Betuwe | 6,7 | 28,9 | 330% | 19,8 | 194% | -32% |
| Eindhoven N-Limburg | 6,7 | 29,1 | 335% | 19,7 | 194% | -32% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 5,8 | 26,0 | 347% | 18,1 | 210% | -31% |
| Walcheren Z-Vlaanderen | 5,4 | 24,3 | 351% | 18,0 | 235% | -26% |
| Gron-Drenthe | 5,9 | 27,0 | 355% | 19,7 | 232% | -27% |
| Utrecht eo | 4,6 | 21,1 | 357% | 10,9 | 136% | **-48%** |
| Breda-Roosendaal | 5,5 | 25,5 | 362% | 16,4 | 197% | -36% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 5,9 | 29,2 | 393% | 21,3 | 259% | -27% |
| Den Bosch Tilburg | 5,8 | 29,8 | 413% | 19,9 | 242% | -33% |
| Den Haag eo | 4,3 | 21,9 | 413% | 12,6 | 196% | **-42%** |
| Friesland | 6,1 | 33,8 | 458% | 21,5 | 255% | -36% |

Bron: NVM; OTB-bewerking

Op de markt voor bestaande koopwoningen is er een verschil in zowel het niveau als de ontwikkeling van de krapte-indicatoren voor grondgebonden woningen en appartementen. In 2003 was, met uitzondering van het woningmarktgebied Amsterdam/Haarlem, de krapte-indicator voor appartementen lager dan die voor grondgebonden woningen. In 2012 is in het overgrote deel van de woningmarktgebieden sprake van een omgekeerde situatie: de markt voor appartementen is (veel) ruimer dan die voor grondgebonden woningen. Uitzonderingen zijn de woningmarktgebieden Groningen-Drenthe, Amsterdam-Haarlem en Den Haag e.o, waar de krapte-indicator voor appartementen in 2012 lager was dan die voor grondgebonden woningen (zie bijlage 1). Voor veel woningmarktgebieden geldt dus dat de situatie op de markt voor bestaande appartementen veel sterker is ‘ontspannen’ dan op de markt voor bestaande grondgebonden woningen. Uit tabel 3.2. blijkt dat alleen in het woningmarktgebied Amsterdam-Haarlem in de periode 2003-2012 de toename van de krapte-indicator van grondgebonden woningen groter was dan die van appartementen. De relatief sterke toename van de krapte-indicator voor appartementen was het grootst in de woningmarktgebieden Betuwe, Friesland, Dordrecht-Gorinchem, Twente en Walcheren/Zeeuws-Vlaanderen.

De update van de gegevens tot en met 2014 toont allereerst dat Amsterdam-Haarlem nog steeds de enige regio is waar de krapte-indicator voor appartementen lager uitkomt dan de krapte-indicator voor eengezinswoningen (tabel 3.2). Verder heeft de trend van 2003-2012 zich in de meeste woningmarktregio’s doorgezet: de markt van appartementen is in 2014 verder verruimd ten opzichte

van de markt van eengezinswoningen. Er zijn echter zes woningmarktregio's waar het cijfer een afname toont: de markt van eengezinswoningen is hier relatief verruimd ten opzichte van de markt van appartementen. Deze regio's zijn in vet weergegeven in de kolom 2003-2014. Het gaat hier, op Amsterdam na, om gebieden buiten de Randstad, maar er zijn verder geen duidelijke patronen te herkennen die een opstap geven naar een verklaring voor deze daling.

**Tabel 3.2 Ontwikkeling van de krapte-indicator voor appartementen ten opzichte van eengezinswoningen, bestaande bouw, 2003-2012 en 2003-2014 (gesorteerd op ontwikkeling 2003-2012)**

| Regio | Ontwikkeling krapte-indicator appartementen t.o.v. eengezinswoningen* | |
|---|---|---|
| | 2003-2012 | 2003-2014 |
| Amsterdam Haarlem | 0,64 | **0,17** |
| Den Haag e.o. | 1,32 | 2,19 |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 1,37 | 1,54 |
| Flevoland Het Gooi | 1,37 | 1,62 |
| Gouda e.o. | 1,46 | 1,86 |
| Rijnland Bollenstreek | 1,49 | 2,22 |
| Midden en Zuid-Limburg | 1,55 | 1,73 |
| Eindhoven Noord-Limburg | 1,62 | 1,68 |
| Utrecht e.o. | 1,63 | 2,31 |
| Amersfoort e.o. | 1,66 | 2,33 |
| Den Bosch Tilburg | 1,69 | **1,41** |
| Groningen-Drenthe | 1,75 | **1,45** |
| Breda-Roosendaal | 1,76 | **1,51** |
| Zwolle-IJsselvallei | 1,76 | 1,90 |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 1,98 | **1,91** |
| Kop van Noord-Holland | 2,12 | **1,97** |
| Betuwe | 2,35 | 2,44 |
| Friesland | 2,37 | 2,53 |
| Dordrecht-Gorinchem | 2,38 | 2,79 |
| Twente | 2,39 | 2,59 |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 2,52 | **1,87** |

*procentuele ontwikkeling van de krapte-indicator voor appartementen (2003-2012 en 2003-2014) gedeeld door de procentuele ontwikkeling van de krapte-indicator voor grondgebonden woningen (2003-2012 en 2003-2014)
Bron: NVM, OTB-bewerking

Achter de hiervoor beschreven verschillen tussen woningmarktgebieden in de ontwikkeling van krapte-indicatoren op de markt van bestaande koopwoningen, gaan meer structurele verschillen schuil in het niveau van vraag/aanbodverhoudingen. Dit blijkt uit tabel 3.3, waarin voor de periode 2003-2012 per onderscheiden woningmarktgebied de gemiddelde afwijking is weergegeven van de krapte-indicator voor bestaande woningen ten opzichte van de krapte-indicator voor heel Nederland. Woningmarktgebieden met een 'score' onder de 100, hebben over een periode van 10 jaar gemiddeld een krappere markt dan Nederland totaal. De woningmarktgebieden Utrecht e.o., Den Haag e.o., Amsterdam-Haarlem en Rijnland Bollenstreek hebben over een langere periode relatief de krapste woningmarkt. Daarentegen is de markt voor bestaande koopwoningen relatief ruim in de woningmarktgebieden Achterhoek/Arnhem/Nijmegen, Midden en Zuid-Limburg en Friesland.

Dit patroon verandert nauwelijks wanneer de periode wordt verlengd tot 2014. In bijna alle woningmarktregio's bedraagt de verandering niet meer dan twee punten. Uitzonderingen hierop zijn Amsterdam-Haarlem, Midden- en Zuid-Limburg en Twente waar het cijfer met drie punten afneemt en de markt dus iets krapper wordt ten opzichte van Nederland als geheel. In de Betuwe en Achterhoek-Arnhem-Nijmegen is er sprake van een *toename* met drie punten, wat wijst op een verruiming van de markt ten opzichte van Nederland.

**Tabel 3.3 Gemiddelde afwijking van de krapte-indicator per woningmarktgebied ten opzichte van Nederland in de perioden 2003-2012 en 2003-2014 (Nederland=100) (Gesorteerd op 2003-2012)**

| Woningmarktgebied | 2003-2012 | 2003-2014 |
|---|---|---|
| Utrecht e.o. | 70 | 71 |
| Den Haag e.o. | 78 | 79 |
| Amsterdam Haarlem | 81 | 78 |
| Rijnland Bollenstreek | 87 | 86 |
| Amersfoort e.o. | 92 | 91 |
| Breda-Roosendaal | 95 | 96 |
| Gouda e.o. | 96 | 95 |
| Groningen-Drenthe | 105 | 107 |
| Betuwe | 108 | 111 |
| Dordrecht-Gorinchem | 108 | 106 |
| Twente | 109 | 106 |
| Kop van Noord-Holland | 109 | 110 |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 112 | 112 |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 113 | 112 |
| Flevoland Het Gooi | 114 | 112 |
| Zwolle-IJsselvallei | 114 | 115 |
| Den Bosch Tilburg | 114 | 116 |
| Eindhoven Noord-Limburg | 114 | 115 |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 116 | 119 |
| Midden en Zuid-Limburg | 118 | 115 |
| Friesland | 120 | 122 |

Bron: NVM, OTB-bewerking

### 3.3 De markt van nieuwbouw koopwoningen

De krapte-indicatoren per woningmarktgebied voor nieuwbouw marktkoopwoningen zijn over het algemeen lager dan die van de bestaande koopwoningen en vertonen in de loop van de tijd veel grotere fluctuaties. Ze zijn lager omdat het aanbod in de nieuwbouw zich aanpast aan vraagontwikkelingen: als de markt ruimer wordt, zullen er minder nieuwe woningen worden aangeboden en een deel van het bestaande aanbod wordt herontwikkeld. Ze fluctueren sterker omdat nieuwe koopwoningen locatie- en projectgewijs op de markt komen. Bij de ontwikkeling van een nieuwe locatie of een nieuw project komen de woningen geclusterd op de markt. Dit zorgt tijdelijk voor een forse toename van het aanbod, terwijl de verkopen meer in de tijd gespreid zijn. Het gevolg is een (tijdelijke) sterke toename van de krapte-indicator.

Om bij het in beeld brengen van de ontwikkeling van de krapte-indicator voor nieuwe koopwoningen te enigszins te corrigeren voor de soms grote fluctuaties van de krapte-indicator, is de gemiddelde krapte-indicator van de eerste drie jaar van de periode 2003-2012 vergeleken met de gemiddelde krapte-indicator van de laatste drie jaar. De resultaten staan in tabel 3.4. Er blijkt in alle woningmarktgebieden sprake van een toename van de krapte-indicator voor nieuwe woningen in de periode 2003-2012. De indicator is het sterkst gestegen in de woningmarktgebieden Gouda e.o., Midden en Zuid Limburg, Utrecht e.o. en Twente. De toename van de krapte-indicator was het kleinst in de woningmarktgebieden Dordrecht-Gorinchem, Betuwe, Friesland, Kop van Noord-Holland en Walcheren/Zeeuws-Vlaanderen.

**Tabel 3.4 Ontwikkeling van de krapte-indicator voor nieuwe marktkoopwoningen per woningmarktgebied, gemiddelde 2003-2005 versus gemiddelde 2010-2012/2013-2014 (gesorteerd op mutatie 03-05 /10-12)**

| | Gemiddelde 2003-2005 | Gemiddelde 2010-2012 | Mutatie 03-05 / 10-12 | Gemiddelde 2013-2014 | Mutatie 03-05 / 13-14 |
|---|---|---|---|---|---|
| Friesland | 6,1 | 6,8 | 13% | 6,9 | 14% |
| Kop NH | 7,2 | 8,3 | 14% | 5,2 | -28% |
| Betuwe | 8,3 | 10,1 | 22% | 6,8 | -18% |
| Zwolle-Ijsselvallei | 4,6 | 5,8 | 26% | 5,1 | 11% |
| Walcheren Z-Vlaanderen | 7,0 | 9,0 | 28% | 10,5 | **50%** |
| Dordrecht-Gorinchem | 7,0 | 9,0 | 29% | 9,6 | **38%** |
| Flevoland Het Gooi | 5,8 | 8,2 | 41% | 4,7 | -19% |
| Eindhoven N-Limburg | 6,3 | 9,1 | 45% | 6,3 | 1% |
| Rijnland Bollenstreek | 5,0 | 7,3 | 46% | 7,1 | 42% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 5,3 | 8,5 | 62% | 7,9 | 50% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 6,1 | 10,4 | 69% | 8,9 | 46% |
| Gron-Drenthe | 6,1 | 10,5 | 71% | 4,4 | -28% |
| A'Dam Haarlem | 5,4 | 9,3 | 72% | 9,4 | 74% |
| Den Haag eo | 6,4 | 11,1 | 74% | 9,0 | 40% |
| Amersfoort eo | 4,9 | 8,5 | 74% | 7,4 | 51% |
| Den Bosch Tilburg | 4,2 | 7,5 | 79% | 7,9 | **89%** |
| Breda-Roosendaal | 4,6 | 8,8 | 92% | 10,8 | **135%** |
| Twente | 4,7 | 10,5 | 124% | 7,0 | 50% |
| Utrecht eo | 4,0 | 9,4 | 133% | 9,5 | 135% |
| Midden en Z-Limburg | 5,8 | 14,5 | 150% | 6,3 | 8% |
| Gouda eo | 2,2 | 11,5 | 416% | 9,1 | 305% |

Bron: MNW; OTB-bewerking

De ontwikkeling van de krapte-indicator voor nieuwe koopwoningen blijkt enigszins gerelateerd aan het gemiddelde niveau van de indicator in 2003-2005. Zo is de indicator het minst gestegen in woningmarktgebieden die in 2003-2005 een relatief ontspannen nieuwbouwmarkt kenden: Betuwe, Kop van Noord-Holland, Dordrecht-Gorinchem en Walcheren/Zeeuws Vlaanderen. Anderzijds laten enkele woningmarktgebieden met een relatief gespannen markt voor nieuwe koopwoningen in 2003-2005, een forse stijging zien van de krapte-indicator: Gouda e.o. en Utrecht e.o. Maar het beeld is niet eenduidig. Zo had de krapte-indicator in Friesland en Midden en Zuid Limburg in 2003-2005 een vergelijkbaar niveau, terwijl de stijging van de indicator in Friesland beperkt en in Midden en Zuid Limburg vrij groot was.

De toename van de krapte-indicator voor nieuwe koopwoningen blijkt geen relatie te hebben met het niveau of de toename van de krapte-indicator voor bestaande woningen. Zowel onder de woningmarktgebieden met een sterke stijging van de krapte-indicator voor nieuwe koopwoningen als onder de gebieden met een beperkte stijging van deze indicator, komen woningmarktgebieden voor met een hoog en een laag niveau of een sterke dan wel een beperkte stijging van de marktindicator voor bestaande woningen (vergelijk met tabel 3.1 en 3.2).

De update met gegevens voor 2013 en 2014 geeft aan dat er wat meer regionale variatie ontstaat in de markt voor nieuwbouw koopwoningen (tabel 3.4). Zo was er in de periode 2003-2012 sprake van een toename in alle woningmarktregio's, maar in 2013-2014 wordt het beeld diverser. In veel regio's is er sprake van een relatieve afname ten opzichte van 2010-2012, wat aangeeft dat de markt wat krapper is geworden. In 2014 heeft de krapte-indicator in Kop van Noord-Holland, De Betuwe, Flevoland-Het Gooi en Groningen-Drenthe zelfs een lager niveau dan in 2003-2005. In vier woningmarktregio's is de krapte-indicator echter verder toegenomen (vet gemarkeerd), wat duidt op een verdere verruiming van de markt voor nieuwbouw koopwoningen.

**Tabel 3.5 Ontwikkeling van de krapte-indicator voor appartementen ten opzichte van eengezinswoningen, nieuwbouw, 2003-2012 en 2012-2014* (gesorteerd op 2003-2012)**

| | 2003-2012 | 2012-2014 |
|---|---|---|
| Gouda eo | 0,1 | 0,6 |
| Den Bosch Tilburg | 0,3 | -0,2 |
| Amersfoort eo | 0,3 | 0,5 |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 0,4 | 0,1 |
| Walcheren Z-Vlaanderen | 0,6 | -0,3 |
| A'Dam Haarlem | 0,7 | 0,6 |
| Midden en Z-Limburg | 0,9 | 0,7 |
| Utrecht eo | 1,1 | 0,9 |
| Betuwe | 1,3 | 2,2 |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 1,6 | 0,1 |
| Twente | 2,4 | 0,4 |
| Breda-Roosendaal | 2,7 | 1,1 |
| Den Haag eo | 4,0 | 0,3 |
| Flevoland Het Gooi | 4,0 | 1,1 |
| Zwolle-Ijsselvallei | 12,6 | 1,5 |
| Friesland | 213,5 | -3,5 |
| | | |
| Kop NH | -0,6 | 1,9 |
| Eindhoven N-Limburg | -2,7 | 0,4 |
| Dordrecht-Gorinchem | -4,9 | -2,6 |
| Rijnland Bollenstreek | -5,5 | -0,8 |
| Gron-Drenthe | -15,9 | 2,9 |

*procentuele ontwikkeling van de krapte-indicator voor appartementen (2003-2012) gedeeld door de procentuele ontwikkeling van de krapte-indicator voor grondgebonden woningen (2003-2012)

Bron: MNW; OTB-bewerking

Op de markt voor nieuwe koopwoningen is, met uitzondering van het woningmarktgebied Walcheren/Zeeuw-Vlaanderen de krapte-indicator voor appartementen in 2012 hoger dan die voor grondgebonden woningen (zie bijlage 1). De ontwikkeling van de krapte-indicator van nieuwe

appartementen en grondgebonden woningen in de periode 2003-2012 laat echter grote verschillen zien tussen de onderscheiden woningmarktgebieden, zo blijkt uit tabel 3.5.
In de woningmarktgebieden met een waarde tussen 0 en 1 is de krapte-indicator voor grondgebonden woningen in de periode 2003-2012 sterker gestegen dan die voor appartementen. De woningmarktgebieden met een waarde boven de 1 zagen de krapte-indicator voor appartementen sterker stijgen dan die voor grondgebonden woningen. Vooral in de woningmarktgebieden Friesland, Eindhoven/Noord-Limburg en Groningen-Drenthe steeg de krapte-indicator voor nieuwe appartementen relatief sterk.
In drie woningmarktgebieden, Kop van Noord-Holland, Rijnland-Bollenstreek en Dordrecht-Gorinchem is de krapte-indicator voor grondgebonden woningen gedaald in de periode 2003-2012, terwijl die van appartementen is gestegen. Deze woningmarktgebieden hebben in de tabel een negatieve waarde.
Een update van de gegevens met de jaren 2013 en 2014 verandert het beeld. Er is hier een ontwikkeling berekend voor 2012-2014. In deze meest recente periode komen veel woningmarktregio's uit op een cijfer tussen 0 en 1 : dit betekent dat de krapte-indicator van appartementen naar verhouding minder snel is toegenomen dan de krapte-indicator van grondgebonden woningen. In zes woningmarktgebieden bereikt het cijfer een waarde boven de 1, wat betekent dat de krapte-indicator van appartementen juist sneller is toegenomen dan de krapte-indicator van grondgebonden woningen. De hoogste waarden worden bereikt in De Betuwe (2,2) en Groningen-Drenthe (2,9). Verder zijn er vijf woningmarktregio's waar de waarde negatief is. In dit geval is er sprake van een afname van de krapte-indicator voor grondgebonden woningen en een toename van de krapte-indicator voor appartementen. Er is dus een ongunstige ontwikkeling van appartementen ten opzichte van grondgebonden woningen. Hierbij springen Dordrecht-Gorinchem en Friesland het meest in het oog.

### 3.4 Samenvatting en conclusies

In dit hoofdstuk is voor de periode 2003-2012 de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande en nieuwe koopwoningen in beeld gebracht voor de onderscheiden 21 woningmarktgebieden. Deze ontwikkeling dient als context voor de analyses in de volgende hoofdstukken, waarin de ontwikkeling centraal staat van keuzemogelijkheden van (potentiële) kopers van nieuwe woningen tussen verschillende gemeenten, plaatsen en aanbieders in het voor hen relevante woningmarktgebied. Vooral de ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen op de markt voor bestaande koopwoningen is hierbij van belang. De markt voor bestaande koopwoningen is veel groter dan die voor nieuwe koopwoningen en de meeste (potentiële) kopers van een woning kiezen niet uit de beschikbare nieuwe koopwoningen maar uit de beschikbare bestaande en nieuwe koopwoningen. En voor wat betreft de aanbieders van nieuwe koopwoningen geldt dat zij niet alleen concurreren met andere aanbieders van nieuwe koopwoningen binnen een woningmarktgebied, maar ook met de te koop staande bestaande woningen. En de concurrentie met bestaande woningen (en daarmee de keuzemogelijkheden voor kopers) is groter naarmate de markt voor bestaande koopwoningen ruimer is.

De ontwikkeling van vraag/aanbodverhoudingen voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen is per woningmarktgebied per woningtype in kaart gebracht voor de periode 2003-2012

met behulp van een krapte-indicator. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen in een bepaalde periode (hier een jaar) verkochte woningen en de medio die periode te koop staande woningen. Hoe hoger de krapte-indicator is, hoe ruimer de markt.

De volgende vragen lagen ten grondslag aan de analyse in dit hoofdstuk:

- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor bestaande koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de markt voor bestaande koopwoningen toe- of afgenomen?
- Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op (segmenten van) de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?

De ontwikkeling van (vooral) de krapte-indicator voor bestaande woningen in de periode 2003-2012 is sterk beïnvloed door de economische crisis en de daarmee samenhangende crisis op de koopwoningmarkt, waardoor het aantal verkopen sterk daalde.
Voor alle onderscheiden woningmarktgebieden geldt dat de markt voor bestaande koopwoningen veel ruimer is geworden. In 2003 varieerde de krapte-indicator voor de verschillende woningmarktgebieden tussen de 4,5 en de 7,5 en in 2012 tussen de 19 en de 34. Daarbij nam de krapte-indicator voor bestaande appartementen in nagenoeg alle woningmarktgebieden (uitzondering is het woningmarktgebied Amsterdam-Haarlem) sterker toe dan die voor grondgebonden woningen. De ontwikkeling in de jaren 2013 en 2014 toont dat er in alle woningmarktgebieden sprake is van een afname van de krapte-indicator, maar het niveau is nog altijd hoger dan in 2003.
Ook op de markt voor nieuwe koopwoningen is de krapte-indicator in de periode 2003-2012 gestegen, zij het in mindere mate. Dit is het gevolg van het feit dat het aanbod in de nieuwbouw zich aanpast aan vraagontwikkelingen: als de markt ruimer wordt zullen er minder nieuwe woningen worden aangeboden en zal een deel van het bestaande (niet verkochte) aanbod worden herontwikkeld. De markt voor nieuwe appartementen is in 2012 in nagenoeg alle onderscheiden woningmarktgebieden (uitzondering is het woningmarktgebied Walcheren/Zeeuws Vlaanderen) ruimer dan die voor grondgebonden woningen. De update voor 2013 en 2014 toont echter dat er wat meer regionale variatie ontstaat in de markt voor nieuwbouw koopwoningen. In de meeste regio's is er sprake van een relatieve afname ten opzichte van 2010-2012, wat aangeeft dat de markt wat minder ruim is geworden, maar er zijn ook enkele gebieden waar het aanbod nog steeds verruimt.

Op grond van de ontwikkeling van krapte-indicatoren kan geconcludeerd worden dat de markt voor zowel bestaande als nieuwe koopwoningen veel ruimer is geworden in de periode 2003-2012 en dat dus de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de koopmarkt sterk zijn toegenomen. Dat wil zeggen voor die woonconsumenten die durven en kunnen kopen. Het betekent in ieder geval wel dat aanbieders van nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2012, en vooral vanaf 2008/2009, in toenemende mate worden geconfronteerd met een markt voor bestaande koopwoningen waarop potentiële kopers veel keuzemogelijkheden hebben. In de periode 2013-2014 lijkt het tij enigszins gekeerd. De markt voor bestaande woningen wordt in alle regio's weer wat minder ruim. Voor wat betreft de nieuwbouw geldt deze verbetering voor de meeste regio's, maar er zijn ook regio's te vinden waar de nieuwbouwmarkt verder is verruimd.

# 4 Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders

### 4.1 Inleiding

Uitgangspunt bij dit onderdeel van de vervolgmeting is dat het beschikbaar komen van meer en kleinere bouwlocaties de concurrentie tussen bouwlocaties bevorderd. Dit is een gevolg van het gegeven dat op grond van het rijksbeleid, sinds de Nota Ruimte iedere gemeente in beginsel mag bouwen voor de eigen bevolkingsaanwas. Hierbij is uitgegaan van de ontwikkeling van het aantal gemeenten en van het aantal kernen (plaatsen) per onderscheiden woningmarktgebied waarin koopwoningen zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar de ontwikkeling van het aantal marktpartijen dat in bepaalde marktsegmenten koopwoningen heeft gerealiseerd binnen een woningmarktgebied. Het gaat hierbij dus niet om keuzemogelijkheden tussen locaties maar om keuzemogelijkheden tussen aanbieders van woningen. Bovendien wordt gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen in de verschillende marktsegmenten.
Omdat de woningproductie op een lager geografisch schaalniveau van jaar op jaar behoorlijk kan fluctueren, is ervoor gekozen om de ontwikkelingen in kaart te brengen op basis van het driejaarlijks gemiddelde aan het begin en aan het eind van de periode 2003-2011/2012.

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten in een woningmarktgebied tussen nieuwe koopwoningen van verschillende aanbieders?
- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale koopwoningenmarkt?

### 4.2 Ontwikkeling van de productie van koopwoningen

Voordat wordt ingegaan op de ontwikkeling van keuzemogelijkheden tussen ontwikkelingslocaties (plaatsen) en aanbieders, wordt eerst de ontwikkeling van de productie van koopwoningen in de verschillende woningmarktgebieden gepresenteerd. Uit tabel 4.1 blijkt dat in 16 van de 21 onderscheiden woningmarktgebieden de productie van koopwoningen in de periode 2003-2011 per saldo is gedaald. De afname was het sterkst in het woningmarktgebied Friesland, waar de productie van koopwoningen bijna halveerde.  Opvallend is de relatief sterke afname van de productie van koopwoningen in de woningmarktgebieden Den Haag e.o. (-35%) en Utrecht e.o. (-22%). Dit zijn

gebieden met een over het algemeen relatief krappe markt voor koopwoningen (zie tabel 3.2). Alleen in de woningmarktgebieden Rijnland Bollenstreek en Gouda e.o. was er sprake van een behoorlijke toename van 22,6% respectievelijk 37%[7].

**Tabel 4.1 Ontwikkeling productie koopwoningen per woningmarktgebied, op basis van gemiddelden voor de periode 2003-2005 en 2009-2011**

| Woningmarktgebied | Gemiddelde 2003/2005 | Gemiddelde 2009/2011 | Ontwikkeling (%) |
|---|---|---|---|
| Friesland | 1833 | 930 | -49,3% |
| Kop van Noord-Holland | 2331 | 1440 | -38,2% |
| Midden en Zuid-Limburg | 1294 | 810 | -37,4% |
| Den Haag e.o. | 4054 | 2634 | -35,0% |
| Groningen-Drenthe | 2494 | 1753 | -29,7% |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 995 | 720 | -27,7% |
| Zwolle-IJsselvallei | 3162 | 2356 | -25,5% |
| Utrecht e.o. | 2500 | 1950 | -22,0% |
| Twente | 1991 | 1576 | -20,9% |
| Betuwe | 581 | 462 | -20,5% |
| Flevoland Het Gooi | 3011 | 2455 | -18,4% |
| Dordrecht-Gorinchem | 1329 | 1196 | -10,0% |
| Amersfoort e.o. | 2121 | 1941 | -8,5% |
| Breda-Roosendaal | 1778 | 1643 | -7,6% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 4408 | 4120 | -6,5% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 2702 | 2658 | -1,6% |
| Eindhoven Noord-Limburg | 3506 | 3650 | 4,1% |
| Den Bosch Tilburg | 2576 | 2725 | 5,8% |
| Amsterdam Haarlem | 4893 | 5188 | 6,0% |
| Rijnland Bollenstreek | 1301 | 1596 | 22,6% |
| Gouda e.o. | 455 | 623 | 37,0% |

CBS, OTB-bewerking

### 4.3 Ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen verschillende gemeenten en plaatsen

Met de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen nieuwe woningen in verschillende gemeenten en plaatsen in een woningmarktgebied proberen we de ontwikkeling van het aantal woningbouwlocaties te benaderen.
De cijfers over het aantal en aandeel gemeenten waarin in de periode 2003-2011 koopwoningen zijn gerealiseerd, laten geen duidelijke ontwikkeling zien. Het aandeel gemeenten met productie van koopwoningen ligt over het algemeen tussen de 90% en de 100% voor alle jaren in de periode 2003-2011 (zie Bijlage 1). Het aandeel gemeenten met productie van grondgebonden woningen is in alle woningmarktgebieden eveneens zeer hoog. Verschillen tussen de woningmarktgebieden doen zich

[7] Deze ontwikkeling is gebaseerd op een vergelijking van de productie in de periode 2003-2005 en 2009-2011.

voor in (de ontwikkeling van) het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen. Uit tabel 4.2 blijkt dat het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen in de periode 2003-2011 in 18 van de 21 woningmarktgebieden is toegenomen. Allen in Utrecht e.o., Den Haag e.o. en Groningen-Drenthe is er sprake van een afname.

**Tabel 4.2 Ontwikkeling van het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen, gemiddeld voor 2003-2005 en 2009-2011**

| | Gemiddeld 2003-2005 | Gemiddeld 2009-2011 | Ontwikkeling |
|---|---|---|---|
| Utrecht e.o. | 39% | 30% | -23,1% |
| Den Haag e.o. | 90% | 77% | -14,8% |
| Groningen-Drenthe | 27% | 24% | -12,0% |
| Amsterdam Haarlem | 46% | 47% | 2,4% |
| Flevoland Het Gooi | 36% | 39% | 8,3% |
| Dordrecht-Gorinchem | 42% | 46% | 10,0% |
| Amersfoort e.o. | 52% | 62% | 18,2% |
| Midden en Z-Limburg | 33% | 40% | 20,0% |
| Twente | 41% | 51% | 25,0% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 48% | 60% | 26,7% |
| Friesland | 22% | 28% | 26,7% |
| Zwolle-IJsselvallei | 31% | 39% | 27,3% |
| Gouda e.o. | 33% | 46% | 38,5% |
| Rijnland Bollenstreek | 60% | 83% | 40,0% |
| Breda-Roosendaal | 35% | 50% | 42,1% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 33% | 48% | 43,3% |
| Den Bosch Tilburg | 38% | 55% | 46,2% |
| Kop van Noord-Holland | 38% | 56% | 47,1% |
| Eindhoven Noord-Limburg | 31% | 54% | 74,3% |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 27% | 58% | 111,1% |
| Betuwe | 28% | 67% | 140,0% |

Bron: CBS, OTB-bewerking

De ontwikkeling van het aandeel plaatsen per woningmarktgebied met productie van koopwoningen (zie tabel 4.3) geeft bij benadering een beeld van de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden voor wooncosumenten tussen verschillende bouwlocaties. Voor alle onderscheiden woningmarktgebieden geldt dat het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen in de periode 2003-2011 per saldo is gedaald. Mogelijk is door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding geweest om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

Er blijkt ook enige relatie tussen de omvang van de afname van de productie van koopwoningen (zie tabel 4.1) en de afname van het aantal plaatsen met productie van koopwoningen (tabel 4.3). Zo 'scoren' woningmarktgebieden met een sterke daling van het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen, zoals Friesland, Midden en Zuid-Limburg, Groningen-Drenthe, Walcheren Zeeuws Vlaanderen en Zwolle IJsselvallei ook hoog waar het de afname van de productie koopwoningen

betreft. Maar ook in woningmarktgebieden met een toename van de productie van koopwoningen in de periode 2003-2011, zoals Gouda e.o., Rijnland Bollenstreek en Amsterdam Haarlem, is de productie van koopwoningen geconcentreerd in minder plaatsen.

**Tabel 4.3 Aantal plaatsen en ontwikkeling van het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen, gemiddeld voor 2003-2005 en 2009-2011**

| | Aantal plaatsen | Gemiddeld 2003-2005 | Gemiddeld 2009-2011 | Ontwikkeling |
|---|---|---|---|---|
| Groningen-Drenthe | 371 | 47% | 32% | -31% |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 102 | 73% | 51% | -30% |
| Friesland | 393 | 42% | 30% | -30% |
| Zwolle-IJsselvallei | 240 | 56% | 41% | -27% |
| Midden en Zuid-Limburg | 96 | 60% | 45% | -26% |
| Breda-Roosendaal | 88 | 78% | 63% | -20% |
| Utrecht e.o. | 50 | 65% | 53% | -19% |
| Gouda e.o. | 34 | 88% | 72% | -19% |
| Amersfoort e.o. | 43 | 86% | 72% | -16% |
| Eindhoven Noord-Limburg | 182 | 80% | 68% | -15% |
| Rijnland Bollenstreek | 42 | 87% | 74% | -15% |
| Amsterdam Haarlem | 124 | 60% | 52% | -15% |
| Twente | 66 | 78% | 68% | -13% |
| Kop Noord-Holland | 107 | 75% | 66% | -12% |
| Flevoland Het Gooi | 52 | 83% | 73% | -12% |
| Den Bosch Tilburg | 113 | 69% | 61% | -12% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 175 | 60% | 54% | -10% |
| Den Haag e.o. | 24 | 93% | 85% | -9% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 86 | 68% | 63% | -8% |
| Betuwe | 50 | 53% | 49% | -8% |
| Dordrecht-Gorinchem | 65 | 72% | 67% | -7% |

Bron: CBS, OTB-bewerking

### 4.3 Ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders

Naast keuzemogelijkheden tussen bouwlocaties, kan ook de keuze tussen verschillende aanbieders relevant zijn voor potentiële kopers van een nieuwe woning. De ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van koopwoningen in de onderscheiden woningmarktgebieden is in tabel 4.4 en tabel 4.5 in beeld gebracht op basis van de ontwikkeling van het aantal aanbieders van grondgebonden woningen en appartementen.

Uit tabel 4.4 blijkt dat in de meeste woningmarktgebieden het aantal aanbieders van grondgebonden woningen in de periode 2003-2012 per saldo is toegenomen. De ontwikkeling van het aantal aanbieders is gerelateerd aan de ontwikkeling van de koopwoningproductie (zie tabel 4.1) in de verschillende woningmarktgebieden. De sterkste toename vinden we in de woningmarktgebieden waar de productie van koopwoningen het sterkst is gestegen: Gouda e.o. en Rijnland Bollenstreek.

De woningmarktgebieden met de sterkste afname van het aantal aanbieders van grondgebonden woningen vinden we in tabel 4.1 terug als gebieden met een sterke afname van de productie van koopwoningen. Maar voor veel woningmarktgebieden geldt dat het aantal aanbieders van grondgebonden woningen is toegenomen, ondanks een afname van de productie van koopwoningen.
Een update met cijfers voor de jaren 2013 en 2014 toont meer regionale variatie. Ten opzichte van 2003-2005, zijn er in 2013-2014 tien regio's waar er sprake is van een afname van het aantal aanbieders. Daarbij valt op dat deze afname heeft doorgezet de woningmarktregio's waar in 2003-2012 al sprake was van een grote afname (bovenste rijen tabel 4.4). In enkele andere gebieden slaat de toename van 2003-2012 om in een afname in 2013-2014. Vooral Amersfoort en omstreken, Flevoland-Het Gooi en Achterhoek-Arnhem-Nijmegen vallen hierbij op. Daarnaast zijn er ook regio's waarbij er een verdere toename is te zien van het aantal aanbieders. Overigens gaat het hierbij veelal om slechts enkele (nieuwe) aanbieders, zoals in Rijnland-Bollenstreek en Gouda.

**Tabel 4.4 Ontwikkeling van het aantal aanbieders van nieuwe grondgebonden woningen per woningmarktgebied, 2003-2005 en 2010-2012/2013-2014 (gesorteerd op mutatie 03-05/10-12)**

| | 2003-2005 | 2010-2012 | Mutatie 03-05 / 10-12 | 2013-2014 | Mutatie 03-05 / 13-14 |
|---|---|---|---|---|---|
| Midden en Z-Limburg | 22 | 15 | -34% | 9 | -60% |
| Den Haag eo | 48 | 37 | -23% | 35 | -28% |
| Friesland | 35 | 27 | -23% | 23 | -34% |
| Gron-Drenthe | 49 | 42 | -13% | 35 | -28% |
| Walcheren Z-Vlaanderen | 21 | 18 | -13% | 15 | -31% |
| Dordrecht-Gorinchem | 32 | 30 | -6% | 32 | 1% |
| Betuwe | 13 | 12 | -5% | 13 | 3% |
| Zwolle-Ijsselvallei | 68 | 69 | 2% | 71 | 4% |
| A'Dam Haarlem | 48 | 50 | 4% | 46 | -3% |
| Utrecht eo | 35 | 37 | 8% | 42 | 21% |
| Amersfoort eo | 41 | 44 | 8% | 39 | -5% |
| Flevoland Het Gooi | 62 | 68 | 10% | 59 | -6% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 52 | 57 | 11% | 50 | -4% |
| Breda-Roosendaal | 32 | 36 | 12% | 36 | 10% |
| Den Bosch Tilburg | 40 | 45 | 12% | 47 | 15% |
| Eindhoven N-Limburg | 54 | 61 | 14% | 56 | 4% |
| Kop NH | 22 | 26 | 16% | 26 | 16% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 54 | 66 | 21% | 54 | -2% |
| Twente | 28 | 34 | 21% | 29 | 1% |
| Rijnland Bollenstreek | 27 | 34 | 25% | 35 | 30% |
| Gouda eo | 17 | 23 | 40% | 25 | 50% |

[1] De gemiddelden voor 2003-2005 en 2010-2012/2013-2014 zijn in de tabel afgerond op hele aantallen. De ontwikkeling is berekend op basis van de niet afgeronde waarde.
Bron: MNW, OTB-bewerking

Bij de appartementen (zie tabel 4.5) zien we deze relatie tussen de ontwikkeling van het aantal aanbieders en de ontwikkeling van de productie van koopwoningen ook terug. In de drie woningmarktgebieden met de sterkste afname van het aantal aanbieders van koopappartementen was ook de afname van de productie van koopwoningen het grootst. En het woningmarktgebied Gouda laat zowel de grootste toename van het aantal aanbieders van nieuwe koopappartementen als de grootste toename van de koopwoningproductie zien.

**Tabel 4.5 Ontwikkeling van het aantal aanbieders van nieuwe appartementen per woningmarktgebied, 2003-2005 en 2010-2012/2013-2014**

| | 2003-2005 | 2010-2012 | Mutatie 03-05 / 10-12 | 2013-2014 | Mutatie 03-05 / 13-14 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kop NH | 14 | 8 | -47% | 7 | -55% |
| Midden en Z-Limburg | 15 | 8 | -46% | 4 | -77% |
| Friesland | 10 | 6 | -45% | 2 | -85% |
| Twente | 9 | 5 | -44% | 3 | -67% |
| Breda-Roosendaal | 19 | 11 | -44% | 9 | -53% |
| Zwolle-Ijsselvallei | 24 | 14 | -41% | 8 | -67% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 28 | 17 | -37% | 12 | -58% |
| Den Haag eo | 30 | 20 | -35% | 20 | -36% |
| Walcheren Z-Vlaanderen | 10 | 6 | -34% | 4 | -64% |
| Gron-Drenthe | 15 | 10 | -34% | 3 | -80% |
| Dordrecht-Gorinchem | 15 | 12 | -22% | 10 | -33% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 35 | 28 | -22% | 19 | -46% |
| Eindhoven N-Limburg | 29 | 23 | -21% | 12 | -60% |
| Den Bosch Tilburg | 24 | 20 | -18% | 18 | -25% |
| Amersfoort eo | 22 | 18 | -17% | 17 | -25% |
| Rijnland Bollenstreek | 20 | 18 | -10% | 19 | -8% |
| Utrecht eo | 18 | 18 | -2% | 14 | -25% |
| A'Dam Haarlem | 38 | 38 | 0% | 29 | -24% |
| Flevoland Het Gooi | 22 | 24 | 6% | 15 | -33% |
| Betuwe | 3 | 4 | 10% | 3 | -25% |
| Gouda eo | 5 | 12 | 147% | 16 | 210% |

[1] De gemiddelden voor 2003-2005 en 2010-2012 zijn in de tabel afgerond op hele aantallen. De ontwikkeling is berekend op basis van de niet afgeronde waarde.
Bron: MNW, OTB-bewerking

Een opvallend verschil in de ontwikkeling van het aantal aanbieders van nieuwe woningen tussen grondgebonden woningen en appartementen, is dat in de meeste woningmarktgebieden het aantal aanbieders van grondgebonden woningen is gestegen, terwijl bij de appartementen veelal sprake is van een daling. De in het kader van dit onderzoek verzamelde gegevens per woningmarktgebied maken een nadere analyse van dit verschil tussen grondgebonden woningen en appartementen niet mogelijk. Voor een deel van de woningmarktgebieden kan het het gevolg zijn van een relatief sterke afname van de productie van appartementen in de afgelopen jaren. Daarnaast kan een rol gespeeld hebben dat in de jaren na het begin van de crisis de ontwikkeling van veel woningbouwlocaties (deels) is stilgevallen, waardoor er kansen zijn ontstaan voor nieuwe aanbieders en de ontwikkeling van kleinere projecten. Deze kansen passen beter bij de ontwikkeling van grondgebonden woningen.

Er kan makkelijker dan bij appartementen met kleinere projecten worden gewerkt en bovendien is de projectomvang flexibeler. Bij grondgebonden woningen kan tijdens het ontwikkelingsproces en zelfs tijdens het verkoopproces de projectomvang worden aangepast. Dit is bij de ontwikkeling van appartementen vaak niet mogelijk.
Een update met cijfers voor de jaren 2013 en 2014 toont een vrij eenduidig beeld. In bijna alle woningmarktregio's is het aantal aanbieders van appartementen verder afgenomen. De uitzonderingen zijn de regio Gouda, waar het aantal aanbieders van appartementen verder toenam. Ten opzichte van 2010-2012, stabiliseerde de jaren 2013 en 2014 het aantal aanbieders in de regio's Den Haag en Rijnland-Bollenstreek.

## 4.4 De marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen

In het kader van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen verschillende aanbieders op de markt van koopwoningen, is ook het marktaandeel van de grootste aanbieder van belang. In bijlage 1 is dit in de rapportages per woningmarktgebied per jaar weergegeven (tabel D) als het aandeel van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen (naar woningtype) in het totaal aantal verkochte nieuwe en bestaande koopwoningen (naar woningtype).
Waar het het totaal aantal verkochte woningen en het aantal verkochte grondgebonden woningen betreft, komt in nagenoeg geen van de woningmarktgebieden in de periode 2003-2011 het aandeel van de grootste aanbieder van nieuwe woningen uit boven de 5%. Uitzondering hierop is het woningmarktgebied Utrecht e.o., waar in de periode 2003-2005 het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe grondgebonden woningen varieerde tussen de 7% en de 10%.
Bij de appartementen zijn er vier woningmarktgebieden waar het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe appartementen één of meer jaren boven de 5% lag. In twee van deze woningmarktgebieden (Flevoland/Het Gooi en Gouda e.o.) betrof het de periode 2003-2008 en liep het marktaandeel op tot 10%. In de woningmarktgebieden Walcheren Zeeuws-Vlaanderen en Betuwe in de gehele periode 2003-2011 op of boven de 5%, met maxima boven de 20%.

## 4.5 Samenvatting en conclusies

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor kopers van nieuwe woningen in kaart gebracht op basis van het aantal gemeenten en plaatsen (kernen) waar nieuwe woningen worden gebouwd en het aantal aanbieders dat nieuwe woningen heeft gerealiseerd. Daarnaast is gekeken naar het 'marktaandeel' van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in het totale aanbod van koopwoningen voor de verschillende in twee woningtypen.

Aan de hand van de ontwikkeling van keuzemogelijkheden bij nieuwbouw koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in een woningmarktgebied, kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
- Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten in een woningmarktgebied tussen nieuwe koopwoningen van verschillende aanbieders?

- Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen op de totale koopwoningenmarkt?

De achtergrond waartegen deze vragen worden beantwoord, is er een waarin in 16 van de 21 onderscheiden woningmarktgebieden de productie van koopwoningen in de periode 2003-2011 per saldo (sterk) is gedaald.

De keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten binnen een woningmarktgebied laten voor wat betreft de totale koopwoningproductie en de productie van grondgebonden woningen geen duidelijke ontwikkeling zien in de periode 2003-2011. Het aandeel gemeenten met productie van (grondgebonden) koopwoningen ligt over het algemeen tussen de 80% en 100% voor alle jaren in de periode 2003-2011 (zie Bijlage 1). Verschillen tussen de woningmarktgebieden doen zich voor in (de ontwikkeling van) het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen. Het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen is in 18 van de 21 woningmarktgebieden toegenomen. Allen in Utrecht e.o., Den Haag e.o. en Groningen-Drenthe is er sprake van een afname.
Voor alle onderscheiden woningmarktgebieden geldt dat het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen in de periode 2003-2011 is gedaald. Mogelijk is door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding geweest om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

In 14 van de 21 woningmarktgebieden is het aantal aanbieders van grondgebonden woningen in de periode 2003-2012 per saldo toegenomen, terwijl bij de appartementen is in 17 van de 21 woningmarktgebieden het aantal aanbieders gedaald. Voor een deel van de woningmarktgebieden kan dit verschil het gevolg zijn van een relatief sterke afname van de productie van appartementen in de afgelopen jaren. Daarnaast kan een rol gespeeld hebben dat in de jaren na het begin van de crisis de ontwikkeling van veel woningbouwlocaties (deels) is stilgevallen, waardoor er kansen zijn ontstaan voor nieuwe aanbieders en de ontwikkeling van kleinere projecten. Deze kansen passen beter bij de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Er kan makkelijker dan bij appartementen met kleinere projecten worden gewerkt en bovendien is de projectomvang flexibeler. De update met cijfers voor 2013 en 2014 toont dat er in meer dan de helft van de regio's een afname is van het aantal aanbieders ten opzichte van 2010-2012. In de periode 2003-2012 was er in de meerderheid van de regio's nog sprake van een toename van het aantal aanbieders van grondgebonden woningen. Voor wat betreft appartementen blijft het beeld nog steeds zeer eenduidig: het aantal aanbieders van appartementen daalt ook in de jaren 2013 en 2014, op drie regio's na (Gouda, Rijnland-Bollenstreek en Den Haag).

Het marktaandeel van de grootste aanbieder van grondgebonden nieuwe woningen in het totaal aantal verkocht woningen van dit type komt in nagenoeg geen van de woningmarktgebieden in de periode 2003-2011 uit boven de 5%. Bij de appartementen zijn er vier woningmarktgebieden waar het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe appartementen één of meer jaren boven de 5% lag. In twee van deze woningmarktgebieden betrof het de periode 2003-2008 en liep het marktaandeel op tot 10%. In de overige twee lag het marktaandeel van de grootste aanbieder van nieuwe appartementen in de gehele periode 2003-2011 op of boven de 5%, met maxima boven de 20%.

# 5 Keuzemogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap

## 5.1 Inleiding

Het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument wordt in het kabinetsstandpunt Concurrentiebevordering op Ontwikkelingslocaties (TK, 2004, 27581, nr. 19, herdruk) onder meer gekoppeld aan het vergroten van het aandeel woningen dat onder particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd omdat particulier opdrachtgeverschap voor de woonconsument een alternatief vormt voor projectmatige bouw. Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik.

Per jaar en per woningmarktgebied wordt de ontwikkeling in kaart gebracht van het aandeel koopwoningen dat onder particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd en het aandeel gemeenten en plaatsen met particulier opdrachtgeverschap. Omdat de woningproductie, vooral op een lager geografisch schaalniveau, van jaar op jaar behoorlijk kan fluctueren, is ervoor gekozen om de ontwikkelingen in kaart te brengen op basis van het driejaarlijks gemiddelde aan het begin en aan het eind van de periode 2003-2011.
Op basis van de ontwikkeling van deze indicatoren kan de volgende vraag worden beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

## 5.2 Ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen

Tussen de onderscheiden woningmarktgebieden bestaat een groot verschil in het aandeel van particulier van opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen. Het gemiddelde aandeel particulier opdrachtgeverschap varieert in de periode 2003-2011 van 5% in het woningmarktgebied Den Haag e.o. tot 34% in het woningmarktgebied Friesland.
Vooral in de vier westelijke grootstedelijke regio's is het aandeel van particulier opdrachtgeverschap laag, terwijl in het Noorden, Oosten en Zuiden van Nederland het particulier opdrachtgeverschap een veel grotere rol speelt in de productie van koopwoningen.

In ongeveer de helft van de woningmarktgebieden is het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 per saldo gestegen. Onder deze 'stijgers' komen zowel

woningmarktgebieden voor met een traditioneel laag aandeel particulier opdrachtgeverschap (Utrecht e.o. en Den Haag e.o.) als woningmarktgebieden die gemiddeld in de periode 2003-2011 relatief hoog scoren met het aandeel particulier opdrachtgeverschap (Twente en Friesland).

**Tabel 5.1 Ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie, 2003-2011**

| Woningmarktgebied | Gemiddeld 2003-2011 | Gemiddeld 2003-2005 | Gemiddeld 2009-2011 | Ontwikkeling 03-05/09-11 |
|---|---|---|---|---|
| Flevoland Het Gooi | 16% | 13,7% | 20,8% | 52,2% |
| Utrecht e.o. | 6% | 5,5% | 8,2% | 48,5% |
| Twente | 29% | 24,3% | 32,5% | 33,6% |
| Zwolle-IJsselvallei | 23% | 21,3% | 26,6% | 24,5% |
| Kop van Noord-Holland | 17% | 15,2% | 18,8% | 24,3% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 18% | 16,8% | 20,8% | 24,0% |
| Friesland | 34% | 34,4% | 40,2% | 17,0% |
| Betuwe | 22% | 14,5% | 16,8% | 15,7% |
| Den Haag e.o. | 5% | 5,0% | 5,5% | 9,2% |
| Amersfoort e.o. | 13% | 12,8% | 13,1% | 2,0% |
| Eindhoven Noord-Limburg | 27% | 29,3% | 28,3% | -3,4% |
| Groningen-Drenthe | 31% | 33,5% | 31,3% | -6,4% |
| Den Bosch Tilburg | 18% | 20,3% | 18,7% | -7,9% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 7% | 7,3% | 6,6% | -9,7% |
| Midden en Zuid-Limburg | 20% | 21,2% | 18,9% | -11,1% |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 32% | 35,4% | 31,4% | -11,4% |
| Rijnland Bollenstreek | 9% | 10,9% | 9,6% | -11,5% |
| Amsterdam Haarlem | 6% | 7,3% | 6,0% | -17,5% |
| Gouda e.o. | 22% | 26,5% | 21,5% | -19,0% |
| Dordrecht-Gorinchem | 11% | 11,9% | 9,1% | -24,1% |
| Breda-Roosendaal | 22% | 28,9% | 19,2% | -33,4% |

Bron: CBS, OTB-bewerking

## 5.3 Ontwikkeling van het aandeel plaatsen met productie van woningen onder particulier opdrachtgeverschap

De keuzemogelijkheden voor woonconsumenten tussen nieuwe marktkoopkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap in de verschillende gemeenten binnen een woningmarktgebied laten geen duidelijke ontwikkeling zien in de periode 2003-2011. Het aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap ligt over het algemeen in alle woningmarktgebieden tussen de 80% en 100% in de periode 2003-2011 (zie Bijlage 1, tabel E).

Tegenover stabiliteit waar het de ontwikkeling van het aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap binnen de onderscheiden woningmarktgebieden betreft, staat per saldo een afname van het aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 in

nagenoeg alle woningmarktgebieden Allen in het woningmarktgebied Den Haag e.o. bleef het aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap constant.

De afname van het aantal plaatsen met onder particulier opdrachtgeverschap gerealiseerde woningen komt overeen met de in het vorige hoofdstuk geconstateerde afname van het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen in alle woningmarktgebieden. Mogelijk geldt ook hier dat door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding is geweest om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

**Tabel 5.2 Ontwikkeling van het aandeel plaatsen per woningmarktgebied met woningproductie onder particulier opdrachtgeverschap, 2003-2005, 2009-2011**

| Woningmarktgebied | Gemiddelde 2003-2005 | Gemiddelde 2009-2011 | Ontwikkeling |
|---|---|---|---|
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | 67% | 44% | -34% |
| Zwolle-IJsselvallei | 54% | 36% | -34% |
| Groningen-Drenthe | 44% | 30% | -33% |
| Friesland | 40% | 27% | -33% |
| Midden en Zuid-Limburg | 54% | 36% | -33% |
| Breda-Roosendaal | 75% | 55% | -26% |
| Utrecht e.o. | 60% | 45% | -24% |
| Amsterdam Haarlem | 54% | 41% | -24% |
| Rijnland Bollenstreek | 75% | 58% | -23% |
| Gouda e.o. | 78% | 62% | -21% |
| Eindhoven Noord-Limburg | 77% | 61% | -21% |
| Rijnmond Noord-Zeeland | 60% | 48% | -20% |
| Amersfoort e.o. | 82% | 66% | -20% |
| Dordrecht-Gorinchem | 63% | 51% | -19% |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | 57% | 46% | -18% |
| Den Bosch Tilburg | 65% | 54% | -17% |
| Flevoland Het Gooi | 79% | 66% | -17% |
| Twente | 75% | 63% | -17% |
| Kop van Noord-Holland | 69% | 59% | -14% |
| Betuwe | 51% | 45% | -13% |
| Den Haag e.o. | 79% | 79% | 0% |

Bron: CBS, OTB-bewerking

## 5.4 Samenvatting en conclusie

Tot het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument kan ook een toename van het aandeel onder particulier opdrachtgeverschap gebouwde woningen gerekend worden, omdat particulier opdrachtgeverschap een alternatief vormt voor projectmatige bouw. Bij particulier opdrachtgeverschap gaat het om opdrachtgevers die woningen (laten) bouwen voor eigen gebruik.

Er is gekeken naar de ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie en naar de ontwikkeling van het aandeel gemeenten en plaatsen met particulier opdrachtgeverschap binnen ieder van de woningmarktgebieden.
Op basis van de ontwikkeling van deze indicatoren kan de volgende vraag worden beantwoord:

- Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

Tussen de onderscheiden woningmarktgebieden bestaat een groot verschil in het aandeel van particulier van opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen. Vooral in de vier westelijke grootstedelijke regio's is het aandeel van particulier opdrachtgeverschap laag, terwijl in het Noorden, Oosten en Zuiden van Nederland het particulier opdrachtgeverschap een veel grotere rol speelt in de productie van koopwoningen.

In ongeveer de helft van de woningmarktgebieden is het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 per saldo gestegen. Er is geen relatie tussen het niveau en de ontwikkeling van het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de verschillende woningmarktgebieden.

Het aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap is in alle woningmarktgebieden vrij stabiel in de periode 2003-2011 op een niveau van rond de 80% en 100%. Tegenover stabiliteit waar het de ontwikkeling van het aandeel gemeenten met particulier opdrachtgeverschap binnen de onderscheiden woningmarktgebieden betreft, staat per saldo een afname van het aandeel plaatsen met particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 in nagenoeg alle woningmarktgebieden. De afname van het aantal plaatsen met onder particulier opdrachtgeverschap gerealiseerde woningen komt overeen met de afname van het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen. Mogelijk geldt ook hier dat door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding is geweest om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

# 6 Ontwikkeling van concurrentie en keuze op de markt van koopwoningen

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is aan de hand van een aantal indicatoren de ontwikkeling van keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de markt voor nieuwe koopwoningen in beeld gebracht.

Aan de analyses lagen de volgende zes vragen ten grondslag:

1. Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op de markt voor bestaande koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen? Met andere woorden, is de spanning op de markt voor bestaande koopwoningen toe- of afgenomen?
2. Zijn keuzemogelijkheden van woonconsumenten op de markt voor nieuwe koopwoningen in algemene zin toe- of afgenomen?
3. Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten in een woningmarktgebied tussen nieuwe koopwoningen van verschillende aanbieders?
4. Hoeveel keuze is er voor woonconsumenten tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
5. Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten toegenomen tussen nieuwe koopwoningen in verschillende gemeenten en plaatsen binnen een woningmarktgebied?
6. Zijn de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten in een woningmarktgebied toegenomen tussen nieuwe koopwoningen van verschillende aanbieders?
7. Wat is de ontwikkeling van de marktpositie van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen in de verschillende marktsegmenten op de totale koopwoningenmarkt?
8. Hoe ontwikkelen de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten zich tussen een marktkoopwoning en een woning, gebouwd onder particulier opdrachtgeverschap in een bepaald woningmarktgebied en in de gemeenten binnen dat woningmarktgebied. Met andere woorden, neemt het aandeel toe van particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie in een woningmarktgebied en in de gemeenten en plaatsen binnen dat woningmarktgebied?

In dit laatste hoofdstuk worden de antwoorden op deze vragen naast elkaar gezeten trekken we conclusies over de ontwikkeling van concurrentie en keuze op de markt voor nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2011/2012. Dit gebeurt aan de hand van Tabel 6.1, waarin de antwoorden op de bovenstaande vragen per woningmarktgebied zijn ‘vertaald’ naar scores. Bij een ontwikkeling die in de periode 2003-2011/12 per saldo heeft geleid tot meer keuze, scoort de betreffende indicator een plus. En bij een ontwikkeling die leidt tot minder keuze is de score een min.

**Tabel 6.1: Ontwikkeling van concurrentie en keuze op de markt van nieuwe koopwoningen per woningmarktgebied, 2003-2011/2012**

| | Context bestaande bouw (vraag 1) | Context nieuwbouw (vraag 2) | | Keuze tussen locaties (vraag 3) | | Keuze tussen aanbieders (vraag 4) | | Keuze voor particulier opdrachtgeverschap (vraag 6) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Woningmarktgebieden** | **Vraag/aanbod bestaande bouw** | **Vraag/aanbod nieuwbouw** | **Productie koopwoningen** | **Aandeel gemeenten met productie appartementen** | **Aandeel plaatsen met productie koopwoningen** | **Aantal aanbieders grondgebonden woningen** | **Aantal aanbieders appartementen** | **Aandeel p.o. in productie koopwoningen** | **Aandeel plaatsen met p.o.** |
| Groningen-Drenthe | + | + | - | - | - | - | - | - | - |
| Friesland | + | + | - | + | - | - | - | + | - |
| Zwolle-IJsselvallei | + | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Twente | + | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | + | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Amersfoort e.o. | + | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Betuwe | + | + | - | + | - | - | + | + | - |
| Flevoland Het Gooi | + | + | - | + | - | + | + | + | - |
| Utrecht e.o. | + | + | - | - | - | + | - | + | - |
| Kop van Noord-Holland | + | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Amsterdam Haarlem | + | + | + | + | - | + | 0 | - | - |
| Rijnland Bollenstreek | + | + | + | + | - | + | - | - | - |
| Den Haag e.o. | + | + | - | - | - | - | - | + | 0 |
| Gouda e.o. | + | + | + | + | - | + | + | - | - |
| Rijnmond Noord-Zeeland | + | + | - | + | - | + | - | - | - |
| Dordrecht-Gorinchem | + | + | - | + | - | - | - | - | - |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | + | + | - | + | - | - | - | - | - |
| Breda-Roosendaal | + | + | - | + | - | + | - | - | - |
| Den Bosch Tilburg | + | + | + | + | - | + | - | - | - |
| Eindhoven Noord-Limburg | + | + | + | + | - | + | - | - | - |
| Midden en Zuid-Limburg | + | + | - | + | - | - | - | - | - |

**Tabel 6.2: Ontwikkeling van concurrentie en keuze op de markt van nieuwe koopwoningen per woningmarktgebied, 2003-2011/2012 en Update 2013-2014**

| | Vraag/aanbod bestaande bouw | | | Vraag/aanbod nieuwbouw | | | Aantal aanbieders grondgebonden woningen | | | Aantal aanbieders appartementen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **03-12** | **12-14** | **03-14** | **03-12** | **12-14** | **03-14** | **03-12** | **12-14** | **03-14** | **03-12** | **12-14** | **03-14** |
| Groningen-Drenthe | + | - | + | + | 0 | - | - | - | - | - | - | - |
| Friesland | + | - | + | + | - | + | - | - | - | - | - | - |
| Zwolle-IJsselvallei | + | - | + | + | - | + | + | + | + | - | - | - |
| Twente | + | - | + | + | - | + | + | - | 0 | - | - | - |
| Achterhoek-Arnhem-Nijmegen | + | - | + | + | - | + | + | - | - | - | - | - |
| Amersfoort e.o. | + | - | + | + | - | + | + | - | - | - | - | - |
| Betuwe | + | - | + | + | - | - | - | 0 | 0 | + | - | - |
| Flevoland Het Gooi | + | - | + | + | - | - | + | - | - | + | - | - |
| Utrecht e.o. | + | - | + | + | 0 | + | + | + | + | 0 | - | - |
| Kop van Noord-Holland | + | - | + | + | - | - | + | 0 | + | - | - | - |
| Amsterdam Haarlem | + | - | + | + | 0 | + | + | - | 0 | 0 | - | - |
| Rijnland Bollenstreek | + | - | + | + | - | + | + | 0 | + | - | + | - |
| Den Haag e.o. | + | - | + | + | - | + | - | - | - | - | 0 | - |
| Gouda e.o. | + | - | + | + | - | + | + | + | + | + | + | + |
| Rijnmond Noord-Zeeland | + | - | + | + | - | + | + | - | 0 | - | - | - |
| Dordrecht-Gorinchem | + | - | + | + | + | + | - | + | 0 | - | - | - |
| Walcheren Zeeuws-Vlaanderen | + | - | + | + | + | + | - | - | - | - | - | - |
| Breda-Roosendaal | + | - | + | + | + | + | + | 0 | + | - | - | - |
| Den Bosch Tilburg | + | - | + | + | + | + | + | + | + | - | - | - |
| Eindhoven Noord-Limburg | + | - | + | + | - | 0 | + | - | + | - | - | - |
| Midden en Zuid-Limburg | + | - | + | + | - | + | - | - | - | - | - | - |

### 6.2 Context

Ontwikkelingen op de woningmarkt in de periode 2003-2012 zijn sterk beïnvloed door de financiële en economische crises, die leidden tot een crisis op de markt van koopwoningen. Vraag/aanbodverhoudingen op de koopwoningmarkt veranderden drastisch.
Het aantal verkopen van bestaande woningen daalde sterk en de 'portefeuille' te koop staande woningen groeide. Ontwikkelingen in vraag/aanbodverhoudingen op de koopwoningmarkt kunnen met behulp van een krapte-indicator worden gevolgd. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen de te koop staande woningen (medio een periode) en de verkochte woningen (in die periode). Voor alle in deze studie onderscheiden woningmarkgebieden steeg deze indicator sterk in de onderzoeksperiode. De markt van bestaande koopwoningen is dus zeer veel ruimer geworden in vergelijking met de jaren aan het begin van deze eeuw.
Ook op de markt voor nieuwe koopwoningen, die concurreert met de markt voor bestaande koopwoningen, steeg in alle onderscheiden woningmarktgebieden de krapte-indicator, wat aangeeft dat de markt ruimer werd. Evenals in de bestaande bouw liep ook op de markt van nieuwe koopwoningen het aantal verkopen sterk terug. De toename van de krapte-indicator was minder groot dan in de bestaande bouw omdat in de nieuwbouw het aanbod zich in de nieuwbouw sneller aanpast aan de vraag. Ontwikkelaars brachten minder aanbod op de markt en pasten een deel van het bestaande aanbod aan via het herontwikkelen van (delen van) projecten. Hierdoor steeg in de nieuwbouw de 'verkoopportefeuille' minder sterk dan in de bestaande bouw.
De daling van de verkoop van nieuwe woningen betekende voor 16 van de 21 onderscheiden woningmarktgebieden dat de productie van koopwoningen in de periode 2009-2011 per saldo lager was dan in de periode 2003-2005.
Een ruimer wordende woningmarkt betekent over het algemeen meer keuze voor potentiële kopers. De verruiming van de markt van bestaande en nieuwe koopwoningen in de periode 2009-2011 was echter het gevolg van het wegvallen van een groot deel van de vraag en ging samen met een afname van de productie. Veel huishoudens wilden, konden of durfden niet meer te kopen. Het gevolg hiervan was dat de huishoudens die wel op zoek gingen naar een (andere) woning, veel meer keus hadden, zowel op de markt voor bestaande als nieuwe koopwoningen.

### 6.3 Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond kijken we in deze paragraaf naar de ontwikkeling van keuzemogelijkheden in de nieuwbouw tussen locaties en aanbieders en naar de keuze voor particulier opdrachtgeverschap.
Voor wat betreft de keuze tussen verschillende gemeenten en plaatsen (een proxy voor keuze tussen locaties) zijn de resultaten redelijk eenduidig. Het aandeel gemeenten met productie van grondgebonden woningen was en is hoog en het aandeel gemeenten met productie van koopappartementen is in de meeste woningmarktgebieden toegenomen. Daar staat tegenover dat het aandeel plaatsen met productie van koopwoningen is gedaald. Een mogelijke verklaring voor deze ontwikkeling is dat door veel gemeenten de als gevolg van de crisis gedaalde vraag naar (nieuwe) woningen aanleiding geweest is om het aantal bouwlocaties, en daarmee het aantal plaatsen waar wordt gebouwd, te beperken.

De ontwikkeling van de keuzemogelijkheden tussen verschillende aanbieders van nieuwe koopwoningen is minder eenduidig. In twee derde van de woningmarktgebieden is het aantal aanbieders van nieuwe grondgebonden koopwoningen gestegen, terwijl in de meeste woningmarktgebieden het aantal aanbieders van koopappartementen is gedaald. De oorzaak voor deze ontwikkeling kan mogelijk gevonden worden in de gewijzigde marktomstandigheden, waardoor de ontwikkeling van veel woningbouwlocaties (deels) is stilgevallen, en er kansen zijn ontstaan voor nieuwe aanbieders en de ontwikkeling van kleinere projecten. Deze kansen passen beter bij de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Er kan makkelijker dan bij appartementen met kleinere projecten worden gewerkt en bovendien is de projectomvang flexibeler.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de keuzemogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap zijn de resultaten eveneens niet eenduidig. In ongeveer de helft van de woningmarktgebieden is het aandeel van het particulier opdrachtgeverschap in de periode 2003-2011 per saldo gestegen, waarbij er geen relatie is tussen de ontwikkeling en het niveau van het aandeel particulier opdrachtgeverschap. Overigens zegt een afname van het aandeel particulier opdrachtgeverschap niet per definitie iets over de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap. Het is mogelijk dat er mogelijkheden zijn, maar dat deze mogelijkheden als gevolg van de afgenomen vraag niet worden benut.

### 6.4 Resultaten per woningmarktgebied

De ‘scores’ per woningmarktgebied uit Tabel 6.1 zijn, zeker gezien de hiervoor geschetste context van vraaguitval en een afname van de productie, niet te vertalen naar succesvolle en minder succesvolle woningmarktgebieden waar het de ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen betreft. De geconstateerde toename of afname van de keuzemogelijkheden op de verschillende onderdelen van de meting is bovendien voor de verschillende woningmarktgebieden anders verdeeld over de indicatoren.

Voor 6 van de 21 woningmarktgebieden zijn deze ‘scores’ echter redelijk eenduidig. Zo zijn in het woningmarktgebied Flevoland Het Gooi, ondanks een afname van de productie van koopwoningen, in de nieuwbouw de keuzemogelijkheden toegenomen tussen gemeenten en aanbieders, en is het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de productie van koopwoningen gestegen. Daartegenover staat het woningmarktgebied Groningen/Drenthe, waar de keuzemogelijkheden tussen locaties en aanbieders zijn afgenomen en ook nam het aandeel particulier opdrachtgeverschap af (wat in dit woningmarktgebied traditioneel een relatief hoog niveau heeft). In vier andere woningmarktgebieden (Den Haag e.o., Dordrecht/Gorinchem, Walcheren/Zeeuws-Vlaanderen en Midden en Zuid-Limburg) namen de keuzemogelijkheden af op twee van de drie onderdelen van de vervolgmeting. Overigens geldt voor vier van de vijf woningmarktgebieden waar in de nieuwbouw de keuzemogelijkheden op verschillende onderdelen van de meting afnamen, dat de afname van de koopwoningproductie relatief groot was.

De update met gegevens over 2013-2014 kon niet voor alle indicatoren worden uitgevoerd vanwege de afgebroken woningbouwstatistieken bij het CBS. Op basis van de beschikbare gegevens kan echter gemeld worden dat er een verbetering heeft plaatsgevonden op de markt voor bestaande koopwoningen (zie tabel 6.2). Ten opzichte van 2012, is er in 2014 sprake van een wat krappere markt in alle regio’s. Voor alle woningmarktregio’s geldt echter dat in 2014 de markt voor bestaande

koopwoningen nog steeds ruimer is dan in 2003. Voor de nieuwbouw is het beeld iets minder eenduidig. Met uitzondering van Groningen-Drenthe, De Betuwe, Flevoland-Het Gooi en Kop van Noord-Holland, is de markt voor nieuwbouw koopwoningen in 2014 nog altijd ruimer dan in 2003. Overigens blijkt wel dat in 2013-2014 de krapte-indicator in de meeste regio's afnam ten opzichte van 2012. Ook hier zijn er enkele uitzonderingen, zoals de regio's Dordrecht-Gorinchem, Walcheren Zeeuws-Vlaanderen, Breda-Roosendaal en Den Bosch-Tilburg, waar de markt verder verruimde.

## 6.5 Tot Slot

Een eenduidig antwoord op de vraag of de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten op de markt voor nieuwe koopwoningen in de periode 2003-2011/2012 zijn toe- of afgenomen, kan op basis van de resultaten van dit onderzoek niet worden gegeven. Daarvoor was de invloed van de crisis, waardoor de markt voor (nieuwe) koopwoningen veel ruimer werd door het wegvallen van een groot deel van de vraag, te groot. In deze situatie konden veel gemeenten niet anders doen dan het concentreren van de woningproductie op een beperkter aantal locaties en zagen ontwikkelaars zich genoodzaakt het aanbod van nieuwe koopwoningen te beperken. In 2013 en 2014 werd de markt voor bestaande en nieuwbouw koopwoningen per saldo wat minder ruim, maar ten opzichte van 2003 blijft de markt nog steeds aan de ruime kant.

Uiteindelijk zijn in de periode 2003-2014 de keuzemogelijkheden voor woonconsumenten toegenomen, vooral op de markt van bestaande woningen, maar ook op de markt voor nieuwe koopwoningen. Als ze tenminste konden en durfden te kopen.

# Bijlage 1: Rapportage per woningmarktgebied

**Inleiding**
Op de volgende pagina's wordt per onderscheiden woningmarktgebied een aantal tabellen gepresenteerd. Deze tabellen bevatten de resultaten van de vervolgmeting voor wat betreft de onderdelen 'concurrentie tussen locaties' en 'concurrentie door particulier opdrachtgeverschap'.
Per woningmarktgebied worden eerst de gemeenten in het gebied aangegeven en het aantal plaatsen.
Daarna volgen 4 tabellen:

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningenmarkt (nieuw en bestaand): Context**

Deze tabel geeft inzicht in de mate waarin er in het betreffende woningmarktgebied sprake is van (ont)spanning op de koopwoningenmarkt en op afzonderlijke segmenten. De situatie in het woningmarktgebied wordt bovendien vergeleken met het landelijk gemiddelde.

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt van nieuwe koopwoningen: Context**

Deze tabel geeft inzicht in de mate van (ont)spanning op de markt voor nieuwe koopwoningen door te kijken naar de verhouding tussen het aantal te koop staande nieuwe marktkoopwoningen en het aantal verkochte woningen.

**C Keuzemogelijkheden tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders in het woningmarktgebied**

De in deze tabel opgenomen indicatoren geven inzicht in de mate waarin de bouw van koopwoningen in het betreffende woningmarktgebied gespreid is over gemeenten, plaatsen en aanbieders.

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**
Dit wordt weergegeven als het aandeel van de grootste aanbieder van nieuwe koopwoningen (naar woningtype) in het totaal aantal verkochte nieuwe en bestaande koopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap in het woningmarktgebied**

Deze laatste tabel geeft informatie over de mate waarin er sprake is van keuze tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

| | |
|---|---|
| Groningen/Drenthe | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 31 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 371 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Appingedam | 1 |
| Bedum | 1 |
| Bellingwedde | 1 |
| Ten Boer | 1 |
| Delfzijl | 1 |
| Groningen | 1 |
| Grootegast | 1 |
| Haren | 1 |
| Hoogezand-Sappemeer | 1 |
| Leek | 1 |
| Loppersum | 1 |
| Marum | 1 |
| Stadskanaal | 1 |
| Slochteren | 1 |
| Veendam | 1 |
| Vlagtwedde | 1 |
| Winsum | 1 |
| Zuidhorn | 1 |
| Assen | 1 |
| Coevorden | 1 |
| Emmen | 1 |
| Pekela | 1 |
| Eemsmond | 1 |
| De Marne | 1 |
| Aa en Hunze | 1 |
| Borger-Odoorn | 1 |
| Noordenveld | 1 |
| Tynaarlo | 1 |

| | |
|---|---|
| Midden-Drenthe | 1 |
| Oldambt | 1 |
| Menterwolde | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.9 | 6.2 | 6.6 | 6.9 | 7.4 | 10.2 | 16.6 | 17.3 | 22.2 | 27.0 | 26.4 | 19.7 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.7 | 7.0 | 7.3 | 7.5 | 8.1 | 10.7 | 17.4 | 18.7 | 23.8 | 28.6 | 28.1 | 21.6 |
| Krapte-indicator appartementen | 3.2 | 3.3 | 3.5 | 4.1 | 4.8 | 8.1 | 13.3 | 12.3 | 16.3 | 21.1 | 20.0 | 13.3 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 98 | 96 | 100 | 106 | 112 | 115 | 107 | 102 | 103 | 110 | 114 | 124 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 105 | 102 | 106 | 109 | 114 | 112 | 103 | 104 | 107 | 115 | 121 | 133 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 61 | 58 | 61 | 74 | 87 | 111 | 106 | 82 | 81 | 86 | 87 | 89 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.5 | 6.8 | 6.0 | 4.6 | 5.4 | 14.1 | 19.8 | 10.1 | 10.0 | 11.3 | 5.7 | 3.2 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 5.6 | 5.5 | 5.4 | 4.5 | 4.6 | 10.6 | 8.5 | 3.9 | 5.7 | 4.1 | 3.6 | 3.0 |
| Nieuwe appartementen | 5.4 | 11.5 | 7.7 | 5.1 | 8.0 | 23.4 | 48.9 | 28.3 | 14.4 | 28.9 | 17.1 | 7.2 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 3420 | 2854 | 3746 | 3688 | 4289 | 4402 | 4060 | 2154 | 2404 | | | |
| Productie koopwoningen | 2748 | 2230 | 2503 | 2767 | 3218 | 2697 | 2733 | 1331 | 1195 | | | |
| Aantal gemeenten | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | 31 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 97% | 97% | 97% | 100% | 97% | 100% | 100% | 94% | 94% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 97% | 97% | 97% | 100% | 97% | 100% | 100% | 94% | 94% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 29% | 16% | 35% | 35% | 42% | 32% | 32% | 16% | 23% | | | |
| Aantal plaatsen | 371 | 371 | 371 | 371 | 371 | 371 | 371 | 371 | 371 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 49% | 47% | 45% | 44% | 44% | 46% | 43% | 25% | 29% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 57 | 53 | 60 | 63 | 63 | 59 | 48 | 45 | 48 | 49 | 41 | 32 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 24 | 21 | 23 | 22 | 27 | 27 | 18 | 17 | 12 | 9 | 6 | 9 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 52 | 45 | 49 | 53 | 53 | 54 | 43 | 39 | 40 | 48 | 39 | 31 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 21 | 20 | 21 | 20 | 26 | 21 | 14 | 9 | 11 | 8 | 5 | 8 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 11 | 14 | 19 | 21 | 18 | 16 | 10 | 12 | 12 | 5 | 4 | 2 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 26 | 13 | 18 | 14 | 16 | 27 | 26 | 31 | 13 | 7 | 19 | 19 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% |
| Eengezins | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Appartement | 1% | 2% | 2% | 4% | 4% | 2% | 3% | 5% | 9% | 2% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 956 | 697 | 859 | 875 | 780 | 681 | 768 | 340 | 482 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 35% | 31% | 34% | 32% | 24% | 25% | 28% | 26% | 40% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 30 | 30 | 30 | 31 | 30 | 31 | 31 | 29 | 29 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 97% | 97% | 97% | 100% | 97% | 100% | 100% | 94% | 94% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 174 | 166 | 155 | 157 | 151 | 164 | 155 | 83 | 92 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 47% | 45% | 42% | 42% | 41% | 44% | 42% | 22% | 25% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Friesland | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 23 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 393 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Dongeradeel | 1 |
| Achtkarspelen | 1 |
| Ameland | 1 |
| het Bildt | 1 |
| Franekeradeel | 1 |
| Harlingen | 1 |
| Heerenveen | 1 |
| Kollumerland c.a. | 1 |
| Leeuwarden | 1 |
| Leeuwarderadeel | 1 |
| Ooststellingwerf | 1 |
| Opsterland | 1 |
| Schiermonnikoog | 1 |
| Smallingerland | 1 |
| Terschelling | 1 |
| Vlieland | 1 |
| Littenseradiel | 1 |
| Tytsjerksteradiel | 1 |
| Ferwerderadiel | 1 |
| Dantumadiel | 1 |
| Súdwest Fryslân | 1 |
| Menameradiel | 1 |
| De Friese Meren | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.1 | 6.0 | 7.0 | 7.2 | 8.5 | 12.0 | 19.3 | 21.9 | 28.7 | 33.8 | 31.0 | 21.5 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.3 | 6.2 | 7.1 | 7.4 | 8.6 | 12.2 | 19.1 | 21.4 | 28.1 | 32.8 | 30.7 | 20.8 |
| Krapte-indicator appartementen | 4.1 | 5.1 | 6.1 | 5.6 | 7.6 | 10.5 | 21.6 | 27.4 | 35.6 | 45.1 | 33.3 | 28.2 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 100 | 94 | 107 | 112 | 128 | 135 | 125 | 129 | 133 | 137 | 133 | 135 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 98 | 90 | 102 | 108 | 120 | 127 | 113 | 119 | 126 | 133 | 132 | 128 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 79 | 91 | 108 | 101 | 138 | 144 | 171 | 182 | 176 | 185 | 144 | 188 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.2 | 6.1 | 6.9 | 6.4 | 8.4 | 8.0 | 8.6 | 7.0 | 6.6 | 6.8 | 9.6 | 4.2 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 5.5 | 5.1 | 7.2 | 5.7 | 6.8 | 7.4 | 8.2 | 6.8 | 6.3 | 5.7 | 7.2 | 3.1 |
| Nieuwe appartementen | 3.8 | 15.0 | 5.6 | 8.8 | 15.9 | 10.5 | 12.8 | 9.4 | 8.5 | 26.0 | 60.0 | 67.2 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 1789 | 2888 | 2333 | 2624 | 2597 | 2735 | 1868 | 1523 | 1515 | | | |
| Productie koopwoningen | 1464 | 2194 | 1842 | 1943 | 1932 | 1811 | 1146 | 793 | 851 | | | |
| Aantal gemeenten | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 87% | 100% | 91% | 96% | 96% | 91% | 87% | 91% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 87% | 100% | 91% | 96% | 96% | 91% | 87% | 91% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 17% | 26% | 22% | 39% | 39% | 43% | 30% | 26% | 26% | | | |
| Aantal plaatsen | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | 393 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 42% | 42% | 42% | 40% | 42% | 41% | 33% | 28% | 28% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 37 | 39 | 32 | 44 | 40 | 35 | 26 | 25 | 32 | 29 | 25 | 24 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 23 | 21 | 25 | 21 | 23 | 16 | 13 | 9 | 14 | 10 | 6 | 6 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 36 | 38 | 31 | 35 | 35 | 30 | 25 | 25 | 28 | 28 | 23 | 23 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 20 | 18 | 22 | 21 | 19 | 16 | 13 | 9 | 12 | 10 | 6 | 6 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 9 | 8 | 13 | 12 | 15 | 7 | 3 | . | 8 | 3 | 2 | 1 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 16 | 17 | 8 | 13 | 18 | 11 | 7 | . | 13 | 6 | 4 | 1 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Eengezins | 1% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Appartement | 5% | 2% | 5% | 3% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 573 | 722 | 572 | 506 | 489 | 565 | 449 | 366 | 300 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 39% | 33% | 31% | 26% | 25% | 31% | 39% | 46% | 35% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 20 | 23 | 21 | 22 | 21 | 20 | 20 | 21 | 23 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 87% | 100% | 91% | 96% | 91% | 87% | 87% | 91% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 154 | 156 | 159 | 145 | 144 | 145 | 121 | 102 | 90 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 39% | 40% | 40% | 37% | 37% | 37% | 31% | 26% | 23% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Zwolle/IJsselvallei | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 24 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 240 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Weststellingwerf | 1 |
| Hoogeveen | 1 |
| Meppel | 1 |
| Dalfsen | 1 |
| Deventer | 1 |
| Hardenberg | 1 |
| Kampen | 1 |
| Ommen | 1 |
| Raalte | 1 |
| Staphorst | 1 |
| Zwolle | 1 |
| Apeldoorn | 1 |
| Brummen | 1 |
| Epe | 1 |
| Hattem | 1 |
| Heerde | 1 |
| Lochem | 1 |
| Voorst | 1 |
| Zutphen | 1 |
| De Wolden | 1 |
| Westerveld | 1 |
| Steenwijkerland | 1 |
| Olst-Wijhe | 1 |
| Zwartewaterland | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.7 | 7.1 | 7.5 | 7.5 | 7.7 | 10.2 | 18.0 | 20.0 | 24.8 | 26.4 | 26.8 | 20.5 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.9 | 7.4 | 7.7 | 7.6 | 7.7 | 10.1 | 17.7 | 19.4 | 23.9 | 25.4 | 25.9 | 19.7 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.7 | 5.8 | 6.5 | 7.2 | 8.0 | 10.7 | 19.7 | 23.1 | 30.2 | 32.5 | 32.3 | 25.7 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 112 | 110 | 114 | 117 | 116 | 115 | 116 | 117 | 114 | 107 | 115 | 129 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 108 | 108 | 111 | 111 | 108 | 105 | 105 | 108 | 107 | 103 | 111 | 121 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 109 | 105 | 113 | 128 | 144 | 147 | 156 | 153 | 150 | 133 | 140 | 172 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.1 | 5.2 | 3.5 | 5.7 | 5.0 | 6.4 | 7.8 | 4.6 | 7.1 | 5.7 | 6.2 | 4.0 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 3.9 | 3.8 | 2.6 | 4.5 | 4.4 | 4.9 | 6.1 | 3.0 | 5.3 | 4.2 | 5.7 | 3.5 |
| Nieuwe appartementen | 10.0 | 10.0 | 6.5 | 10.7 | 6.7 | 12.5 | 13.7 | 10.6 | 17.6 | 20.4 | 8.7 | 15.2 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 3611 | 4992 | 3276 | 4911 | 5680 | 5201 | 4339 | 2919 | 3212 | | | |
| Productie koopwoningen | 3021 | 3903 | 2562 | 4103 | 4119 | 3505 | 3218 | 1820 | 2029 | | | |
| Aantal gemeenten | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 92% | 92% | 96% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 92% | 92% | 96% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 25% | 33% | 33% | 63% | 63% | 67% | 50% | 46% | 21% | | | |
| Aantal plaatsen | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 46% | 62% | 60% | 60% | 63% | 64% | 48% | 37% | 38% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 80 | 78 | 78 | 75 | 86 | 84 | 82 | 70 | 83 | 78 | 81 | 64 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 24 | 29 | 22 | 32 | 27 | 22 | 16 | 11 | 15 | 15 | 11 | 18 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 66 | 67 | 70 | 69 | 73 | 71 | 64 | 62 | 76 | 70 | 79 | 62 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 18 | 25 | 20 | 28 | 25 | 21 | 15 | 9 | 15 | 14 | 10 | 18 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 25 | 24 | 24 | 22 | 30 | 26 | 24 | 13 | 16 | 14 | 8 | 8 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 28 | 26 | 14 | 21 | 16 | 15 | 14 | 19 | 8 | 14 | 20 | 6 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Eengezins | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Appartement | 2% | 3% | 3% | 2% | 2% | 2% | 2% | 3% | 3% | 2% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 545 | 702 | 717 | 829 | 899 | 811 | 769 | 483 | 594 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 18% | 18% | 28% | 20% | 22% | 23% | 24% | 27% | 29% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 22 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 22 | 22 | 23 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 92% | 92% | 96% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 105 | 144 | 137 | 135 | 142 | 144 | 107 | 73 | 76 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 44% | 60% | 57% | 56% | 59% | 60% | 45% | 30% | 32% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Twente | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 13 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 66 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Almelo | 1 |
| Borne | 1 |
| Enschede | 1 |
| Hellendoorn | 1 |
| Hengelo Ov | 1 |
| Losser | 1 |
| Oldenzaal | 1 |
| Tubbergen | 1 |
| Wierden | 1 |
| Twenterand | 1 |
| Hof van Twente | 1 |
| Rijssen-Holten | 1 |
| Dinkelland | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.1 | 6.2 | 6.7 | 7.8 | 9.2 | 11.7 | 16.9 | 17.1 | 21.3 | 22.6 | 20.7 | 15.0 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.2 | 6.4 | 6.8 | 8.0 | 9.0 | 11.1 | 15.9 | 15.9 | 19.8 | 21.0 | 19.5 | 14.0 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.3 | 5.6 | 6.2 | 7.2 | 10.1 | 15.8 | 24.1 | 25.6 | 33.7 | 35.6 | 29.4 | 22.7 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 100 | 97 | 102 | 121 | 138 | 131 | 109 | 101 | 99 | 92 | 89 | 94 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 97 | 93 | 98 | 116 | 126 | 116 | 94 | 89 | 89 | 85 | 84 | 86 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 102 | 101 | 109 | 128 | 182 | 217 | 191 | 170 | 167 | 146 | 128 | 152 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 4.9 | 4.3 | 4.9 | 6.1 | 9.3 | 11.9 | 10.9 | 10.0 | 12.1 | 9.5 | 9.2 | 4.9 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 4.8 | 3.6 | 4.6 | 5.3 | 8.2 | 10.6 | 10.6 | 6.8 | 9.1 | 7.8 | 9.4 | 4.1 |
| Nieuwe appartementen | 5.3 | 8.4 | 6.2 | 8.7 | 13.3 | 19.7 | 11.8 | 31.8 | 24.0 | 13.2 | 7.8 | 10.9 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 2157 | 2012 | 2788 | 2534 | 3436 | 3212 | 2580 | 1691 | 2444 | | | |
| Productie koopwoningen | 1950 | 1617 | 2406 | 1731 | 2348 | 2253 | 1763 | 1221 | 1743 | | | |
| Aantal gemeenten | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 46% | 46% | 31% | 54% | 77% | 77% | 46% | 46% | 62% | | | |
| Aantal plaatsen | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | 66 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 76% | 77% | 82% | 80% | 74% | 80% | 74% | 65% | 65% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 37 | 31 | 32 | 51 | 44 | 33 | 29 | 35 | 37 | 37 | 27 | 32 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 19 | 19 | 21 | 16 | 18 | 23 | 18 | 11 | 16 | 7 | 5 | 7 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 33 | 27 | 25 | 43 | 31 | 21 | 25 | 32 | 35 | 36 | 26 | 31 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 17 | 18 | 22 | 17 | 20 | 27 | 17 | 11 | 13 | 6 | 5 | 7 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 9 | 8 | 10 | 13 | 18 | 17 | 7 | 5 | 7 | 3 | 2 | 4 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 15 | 13 | 11 | 8 | 9 | 11 | 12 | 12 | 22 | 8 | 5 | 3 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 2% | 2% | 1% | 1% | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% |
| Eengezins | 1% | 2% | 2% | 1% | 2% | 2% | 3% | 3% | 1% | 1% |
| Appartement | 6% | 3% | 4% | 3% | 3% | 4% | 6% | 4% | 4% | 7% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 532 | 436 | 449 | 526 | 646 | 688 | 629 | 393 | 515 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 27% | 27% | 19% | 30% | 28% | 31% | 36% | 32% | 30% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 49 | 48 | 52 | 53 | 49 | 52 | 44 | 40 | 40 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 74% | 73% | 79% | 80% | 74% | 79% | 67% | 61% | 61% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Achterhoek/Arnhem/Nijmegen | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 30 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 175 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Haaksbergen | 1 |
| Rijnwaarden | 1 |
| Aalten | 1 |
| Arnhem | 1 |
| Beuningen | 1 |
| Doesburg | 1 |
| Doetinchem | 1 |
| Druten | 1 |
| Duiven | 1 |
| Groesbeek | 1 |
| Heumen | 1 |
| Millingen aan de Rijn | 1 |
| Nijmegen | 1 |
| Renkum | 1 |
| Rheden | 1 |
| Rozendaal | 1 |
| Ubbergen | 1 |
| Westervoort | 1 |
| Winterswijk | 1 |
| Wijchen | 1 |
| Zevenaar | 1 |
| West Maas en Waal | 1 |
| Mook en Middelaar | 1 |
| Oude IJsselstreek | 1 |
| Oost Gelre | 1 |
| Lingewaard | 1 |
| Overbetuwe | 1 |
| Berkelland | 1 |
| Bronckhorst | 1 |
| Montferland | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.9 | 7.2 | 7.5 | 7.7 | 8.2 | 10.8 | 18.1 | 20.2 | 26.2 | 29.2 | 29.4 | 21.3 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.4 | 7.5 | 7.7 | 7.9 | 8.5 | 11.1 | 18.8 | 20.7 | 26.0 | 28.0 | 27.9 | 20.7 |
| Krapte-indicator appartementen | 4.4 | 6.3 | 6.8 | 7.1 | 7.3 | 9.5 | 15.9 | 18.9 | 26.7 | 33.8 | 34.8 | 23.2 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 98 | 112 | 114 | 119 | 123 | 121 | 117 | 119 | 121 | 119 | 126 | 134 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 100 | 110 | 111 | 115 | 119 | 116 | 111 | 116 | 117 | 113 | 120 | 127 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 84 | 113 | 119 | 128 | 132 | 131 | 126 | 125 | 132 | 138 | 151 | 155 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 2.6 | 7.1 | 6.1 | 4.7 | 6.6 | 11.5 | 10.5 | 7.8 | 8.8 | 8.9 | 10.7 | 5.1 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 1.7 | 6.9 | 4.7 | 3.3 | 5.9 | 10.1 | 8.7 | 6.9 | 7.9 | 8.3 | 8.1 | 4.1 |
| Nieuwe appartementen | 4.8 | 7.8 | 8.8 | 8.1 | 8.3 | 16.1 | 15.3 | 11.0 | 12.2 | 11.9 | 21.4 | 11.4 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 2378 | 3388 | 4389 | 4653 | 4800 | 5113 | 5779 | 3155 | 3537 | | | |
| Productie koopwoningen | 2017 | 2835 | 3254 | 3025 | 3713 | 3558 | 3734 | 1919 | 2320 | | | |
| Aantal gemeenten | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 90% | 97% | 90% | 90% | 97% | 100% | 97% | 83% | 97% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 90% | 97% | 90% | 90% | 93% | 100% | 97% | 83% | 97% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 30% | 30% | 40% | 47% | 70% | 53% | 67% | 37% | 40% | | | |
| Aantal plaatsen | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 62% | 63% | 55% | 62% | 65% | 67% | 59% | 46% | 56% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 58 | 67 | 68 | 81 | 71 | 78 | 69 | 57 | 66 | 70 | 53 | 57 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 24 | 30 | 32 | 24 | 29 | 34 | 24 | 23 | 20 | 14 | 15 | 13 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 47 | 53 | 55 | 61 | 55 | 67 | 58 | 48 | 61 | 63 | 47 | 52 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 17 | 26 | 28 | 21 | 28 | 27 | 21 | 19 | 18 | 12 | 13 | 12 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 24 | 29 | 30 | 37 | 31 | 36 | 31 | 19 | 19 | 14 | 14 | 9 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 24 | 20 | 21 | 19 | 16 | 24 | 13 | 20 | 13 | 18 | 13 | 10 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 2% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% |
| Eengezins | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% |
| Appartement | 4% | 3% | 2% | 2% | 2% | 1% | 2% | 3% | 2% | 2% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 406 | 523 | 383 | 486 | 548 | 634 | 644 | 531 | 406 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 20% | 18% | 12% | 16% | 15% | 18% | 17% | 28% | 18% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 27 | 29 | 26 | 27 | 27 | 30 | 29 | 22 | 28 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 90% | 97% | 87% | 90% | 90% | 100% | 97% | 73% | 93% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 106 | 106 | 86 | 99 | 108 | 107 | 95 | 68 | 80 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 61% | 61% | 49% | 57% | 62% | 61% | 54% | 39% | 46% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Amersfoort e.o. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 14 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 43 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Barneveld | 1 |
| Ede | 1 |
| Nijkerk | 1 |
| Scherpenzeel | 1 |
| Wageningen | 1 |
| Amersfoort | 1 |
| Baarn | 1 |
| Bunschoten-Spakenburg | 1 |
| Leusden | 1 |
| Renswoude | 1 |
| Rhenen | 1 |
| Soest | 1 |
| Veenendaal | 1 |
| Woudenberg | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.2 | 6.5 | 6.3 | 5.2 | 5.1 | 7.3 | 14.5 | 16.0 | 21.1 | 22.6 | 20.6 | 14.4 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.5 | 6.5 | 6.0 | 5.1 | 5.2 | 7.6 | 15.5 | 16.4 | 20.2 | 21.5 | 19.2 | 13.1 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.4 | 6.6 | 7.3 | 5.5 | 5.0 | 6.4 | 12.0 | 14.9 | 24.0 | 26.1 | 24.7 | 18.3 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 102 | 101 | 96 | 80 | 77 | 82 | 93 | 94 | 98 | 92 | 89 | 91 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 102 | 96 | 87 | 74 | 73 | 80 | 92 | 92 | 90 | 87 | 83 | 81 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 104 | 118 | 129 | 99 | 90 | 88 | 95 | 99 | 119 | 107 | 107 | 122 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 3.5 | 5.6 | 5.5 | 3.2 | 5.5 | 7.0 | 7.7 | 7.2 | 7.9 | 10.4 | 9.4 | 5.3 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 2.5 | 4.9 | 5.0 | 2.2 | 4.2 | 5.9 | 7.0 | 6.1 | 8.3 | 8.5 | 6.6 | 4.0 |
| Nieuwe appartementen | 7.5 | 7.9 | 6.7 | 6.2 | 8.2 | 9.3 | 9.1 | 10.2 | 7.2 | 13.7 | 15.9 | 9.9 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 2703 | 2990 | 2650 | 2584 | 3042 | 3158 | 3358 | 2593 | 2543 | | | |
| Productie koopwoningen | 2067 | 2198 | 2099 | 2207 | 2643 | 2558 | 2460 | 1686 | 1677 | | | |
| Aantal gemeenten | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 57% | 50% | 50% | 71% | 79% | 71% | 57% | 57% | 71% | | | |
| Aantal plaatsen | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 86% | 84% | 88% | 79% | 84% | 84% | 77% | 72% | 67% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 45 | 55 | 54 | 59 | 48 | 48 | 48 | 51 | 52 | 49 | 46 | 51 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 40 | 34 | 37 | 28 | 35 | 38 | 32 | 25 | 31 | 27 | 20 | 17 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 38 | 42 | 43 | 41 | 31 | 41 | 39 | 40 | 48 | 45 | 35 | 43 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 36 | 37 | 34 | 30 | 39 | 30 | 27 | 24 | 22 | 20 | 17 | 16 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 20 | 23 | 23 | 27 | 24 | 23 | 25 | 18 | 18 | 19 | 17 | 16 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 22 | 13 | 23 | 17 | 19 | 25 | 18 | 17 | 28 | 22 | 20 | 12 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 3% | 2% | 1% | 3% | 4% | 2% | 4% | 3% | 2% | 1% |
| Eengezins | 4% | 3% | 2% | 4% | 5% | 3% | 4% | 4% | 2% | 2% |
| Appartement | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 6% | 4% | 4% | 3% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 311 | 253 | 251 | 316 | 271 | 335 | 400 | 202 | 185 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 15% | 12% | 12% | 14% | 10% | 13% | 16% | 12% | 11% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 13 | 12 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | 86% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 34 | 35 | 37 | 34 | 34 | 33 | 31 | 27 | 27 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 79% | 81% | 86% | 79% | 79% | 77% | 72% | 63% | 63% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Betuwe | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 6 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 50 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Buren | 1 |
| Culemborg | 1 |
| Geldermalsen | 1 |
| Tiel | 1 |
| Neerijnen | 1 |
| Neder-Betuwe | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.7 | 7.1 | 6.6 | 6.2 | 6.2 | 8.4 | 18.8 | 20.8 | 24.2 | 28.9 | 28.7 | 19.8 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.9 | 7.0 | 6.7 | 6.3 | 6.2 | 8.6 | 18.6 | 20.1 | 23.6 | 28.0 | 27.3 | 19.3 |
| Krapte-indicator appartementen | 4.4 | 7.9 | 6.4 | 5.6 | 6.5 | 6.8 | 20.9 | 27.6 | 29.2 | 35.8 | 42.0 | 23.6 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 111 | 110 | 101 | 96 | 94 | 94 | 121 | 123 | 112 | 117 | 123 | 124 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 108 | 103 | 96 | 92 | 87 | 90 | 110 | 112 | 106 | 113 | 117 | 118 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 84 | 141 | 113 | 100 | 118 | 93 | 165 | 183 | 145 | 147 | 182 | 157 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 3.7 | 9.6 | 11.6 | 9.2 | 2.7 | 11.1 | 6.6 | 8.2 | 15.1 | 7.1 | 7.3 | 6.3 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 3.2 | 9.6 | 11.4 | 4.4 | 2.8 | 6.6 | 3.5 | 8.8 | 12.0 | 6.6 | 6.7 | 6.1 |
| Nieuwe appartementen | 5.0 | 9.4 | 11.9 | 23.6 | 2.6 | 19.8 | 31.3 | 7.3 | 29.2 | 12.0 | 66.0 | 10.0 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 409 | 953 | 671 | 476 | 208 | 536 | 794 | 611 | 560 | | | |
| Productie koopwoningen | 318 | 826 | 598 | 438 | 158 | 449 | 591 | 351 | 443 | | | |
| Aantal gemeenten | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 83% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 83% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 17% | 50% | 17% | 50% | 50% | 33% | 83% | 67% | 50% | | | |
| Aantal plaatsen | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 40% | 64% | 56% | 48% | 54% | 72% | 54% | 52% | 42% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 11 | 14 | 19 | 13 | 9 | 12 | 13 | 13 | 15 | 15 | 16 | 12 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 16 | 21 | 20 | 10 | 14 | 9 | 23 | 21 | 20 | 15 | 11 | 15 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 10 | 12 | 16 | 10 | 8 | 10 | 11 | 9 | 15 | 12 | 14 | 12 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 17 | 20 | 15 | 7 | 12 | 9 | 16 | 18 | 14 | 16 | 12 | 14 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 1 | 4 | 5 | 4 | 2 | 2 | 5 | 4 | 3 | 4 | 3 | 2 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 3 | 16 | 27 | 18 | 13 | 9 | 25 | 28 | 28 | 7 | 4 | 5 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 4% | 2% | 2% | 2% | 5% | 2% | 6% | 3% | 2% | 4% |
| Eengezins | 4% | 2% | 2% | 3% | 3% | 2% | 7% | 3% | 3% | 5% |
| Appartement | 25% | 11% | 10% | 7% | 21% | 10% | 6% | 14% | 5% | 5% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 57 | 110 | 73 | 78 | 84 | 144 | 82 | 66 | 78 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 18% | 13% | 12% | 18% | 53% | 32% | 14% | 19% | 18% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 6 | 6 | 6 | 6 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 100% | 100% | 100% | 100% | 83% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 20 | 31 | 26 | 24 | 27 | 35 | 25 | 22 | 20 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 40% | 62% | 52% | 48% | 54% | 70% | 50% | 44% | 40% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Flevoland/Het Gooi | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 22 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 52 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Almere | 1 |
| Zeewolde | 1 |
| Noordoostpolder | 1 |
| Urk | 1 |
| Elburg | 1 |
| Ermelo | 1 |
| Harderwijk | 1 |
| Oldebroek | 1 |
| Putten | 1 |
| Nunspeet | 1 |
| Dronten | 1 |
| Eemnes | 1 |
| Blaricum | 1 |
| Bussum | 1 |
| Hilversum | 1 |
| Huizen | 1 |
| Laren | 1 |
| Muiden | 1 |
| Naarden | 1 |
| Weesp | 1 |
| Lelystad | 1 |
| Wijdemeren | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 7.4 | 7.9 | 7.9 | 7.3 | 7.1 | 9.4 | 16.8 | 20.3 | 24.0 | 26.3 | 25.0 | 16.8 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 7.6 | 8.0 | 8.1 | 7.5 | 7.2 | 9.6 | 16.9 | 20.3 | 24.2 | 26.0 | 24.5 | 16.3 |
| Krapte-indicator appartementen | 6.4 | 7.7 | 7.0 | 6.2 | 6.8 | 8.4 | 15.9 | 20.2 | 23.3 | 28.0 | 27.1 | 18.6 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 122 | 123 | 120 | 112 | 107 | 106 | 108 | 119 | 111 | 107 | 108 | 106 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 118 | 117 | 117 | 109 | 101 | 100 | 100 | 114 | 108 | 105 | 105 | 100 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 124 | 137 | 123 | 112 | 123 | 116 | 126 | 134 | 116 | 114 | 117 | 124 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.0 | 5.9 | 6.5 | 6.3 | 7.1 | 5.9 | 5.8 | 6.2 | 9.7 | 8.7 | 6.9 | 2.5 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 4.2 | 5.5 | 6.5 | 6.4 | 5.1 | 6.3 | 4.2 | 4.7 | 6.0 | 5.4 | 5.6 | 2.0 |
| Nieuwe appartementen | 7.4 | 7.2 | 6.3 | 6.3 | 12.7 | 5.4 | 9.0 | 9.3 | 18.1 | 15.2 | 10.0 | 4.3 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 4787 | 3838 | 3010 | 4272 | 3479 | 4703 | 4497 | 4145 | 2853 | | | |
| Productie koopwoningen | 3724 | 3005 | 2303 | 3186 | 2281 | 3571 | 2771 | 2725 | 1870 | | | |
| Aantal gemeenten | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 95% | 86% | 91% | 95% | 91% | 100% | 100% | 91% | 86% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 95% | 86% | 91% | 95% | 91% | 95% | 100% | 91% | 82% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 27% | 45% | 36% | 45% | 36% | 55% | 36% | 50% | 32% | | | |
| Aantal plaatsen | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | 52 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 81% | 85% | 83% | 88% | 85% | 94% | 81% | 73% | 65% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 78 | 73 | 69 | 74 | 68 | 63 | 64 | 78 | 82 | 86 | 73 | 63 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 34 | 27 | 28 | 30 | 30 | 30 | 26 | 23 | 17 | 17 | 8 | 12 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 65 | 64 | 58 | 61 | 55 | 51 | 54 | 65 | 70 | 70 | 62 | 55 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 31 | 25 | 24 | 27 | 24 | 26 | 17 | 20 | 15 | 12 | 7 | 10 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 27 | 18 | 22 | 24 | 26 | 23 | 25 | 27 | 19 | 25 | 16 | 14 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 22 | 21 | 23 | 23 | 28 | 26 | 30 | 19 | 18 | 24 | 9 | 14 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 1% | 2% | 2% | 1% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Eengezins | 2% | 2% | 3% | 1% | 2% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Appartement | 3% | 6% | 8% | 10% | 4% | 8% | 5% | 4% | 3% | 4% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 484 | 385 | 352 | 423 | 330 | 475 | 527 | 552 | 435 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 13% | 13% | 15% | 13% | 14% | 13% | 19% | 20% | 23% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 21 | 19 | 18 | 19 | 20 | 21 | 21 | 19 | 18 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 95% | 86% | 82% | 86% | 91% | 95% | 95% | 86% | 82% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 40 | 44 | 40 | 43 | 42 | 47 | 39 | 34 | 30 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 77% | 85% | 77% | 83% | 81% | 90% | 75% | 65% | 58% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Utrecht e.o. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 11 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 50 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| De Bilt | 1 |
| Bunnik | 1 |
| Houten | 1 |
| Utrecht | 1 |
| Wijk bij Duurstede | 1 |
| IJsselstein | 1 |
| Zeist | 1 |
| Nieuwegein | 1 |
| Vianen | 1 |
| Utrechtse Heuvelrug | 1 |
| Stichtse Vecht | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.1 | 4.0 | 5.3 | 11.0 | 11.8 | 16.0 | 21.1 | 19.6 | 10.9 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 5.0 | 5.1 | 5.1 | 4.3 | 4.3 | 5.7 | 12.1 | 11.9 | 15.3 | 20.0 | 18.2 | 9.9 |
| Krapte-indicator appartementen | 3.9 | 3.9 | 4.3 | 3.7 | 3.3 | 4.5 | 9.2 | 11.6 | 17.1 | 23.2 | 22.2 | 12.8 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 76 | 72 | 74 | 63 | 59 | 59 | 71 | 69 | 74 | 86 | 84 | 69 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 78 | 75 | 74 | 63 | 60 | 59 | 72 | 66 | 69 | 81 | 78 | 61 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 76 | 69 | 75 | 66 | 60 | 62 | 73 | 77 | 85 | 95 | 96 | 86 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 2.9 | 4.4 | 4.9 | 3.8 | 7.0 | 5.1 | 7.4 | 3.5 | 12.2 | 12.5 | 13.3 | 5.7 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 2.3 | 4.4 | 3.9 | 3.2 | 6.8 | 4.8 | 8.0 | 4.0 | 5.8 | 8.2 | 6.1 | 4.0 |
| Nieuwe appartementen | 4.4 | 4.4 | 7.6 | 5.4 | 7.5 | 5.8 | 6.6 | 2.9 | 22.8 | 16.3 | 32.8 | 8.8 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 2378 | 2775 | 4448 | 3605 | 4036 | 3859 | 4149 | 1445 | 2883 | | | |
| Productie koopwoningen | 1865 | 2516 | 3118 | 2389 | 3547 | 2685 | 3265 | 994 | 1592 | | | |
| Aantal gemeenten | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 91% | 82% | 82% | 91% | 91% | 91% | 82% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 91% | 82% | 82% | 82% | 91% | 91% | 82% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 36% | 36% | 45% | 55% | 45% | 64% | 45% | 36% | 9% | | | |
| Aantal plaatsen | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 70% | 74% | 52% | 46% | 54% | 58% | 54% | 62% | 42% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 44 | 47 | 46 | 54 | 59 | 60 | 54 | 38 | 43 | 60 | 49 | 50 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 36 | 51 | 62 | 53 | 43 | 41 | 33 | 23 | 23 | 34 | 15 | 15 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 31 | 36 | 37 | 38 | 47 | 48 | 44 | 33 | 32 | 47 | 41 | 43 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 33 | 58 | 54 | 58 | 37 | 34 | 25 | 21 | 17 | 19 | 11 | 13 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 18 | 17 | 19 | 29 | 26 | 31 | 20 | 10 | 19 | 24 | 14 | 13 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 31 | 18 | 44 | 22 | 29 | 27 | 33 | 18 | 25 | 50 | 19 | 17 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 8% | 6% | 6% | 3% | 3% | 2% | 2% | 4% | 2% | 2% |
| Eengezins | 10% | 7% | 8% | 4% | 4% | 2% | 3% | 7% | 2% | 2% |
| Appartement | 5% | 4% | 3% | 3% | 3% | 4% | 4% | 4% | 2% | 4% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 142 | 132 | 113 | 96 | 198 | 86 | 163 | 95 | 158 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 8% | 5% | 4% | 4% | 6% | 3% | 5% | 10% | 10% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 11 | 11 | 10 | 9 | 9 | 10 | 9 | 10 | 9 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 100% | 100% | 91% | 82% | 82% | 91% | 82% | 91% | 82% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 35 | 34 | 21 | 21 | 24 | 25 | 23 | 26 | 19 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 70% | 68% | 42% | 42% | 48% | 50% | 46% | 52% | 38% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Kop van Noord-Holland | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 15 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 107 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Alkmaar | 1 |
| Bergen NH | 1 |
| Enkhuizen | 1 |
| Heerhugowaard | 1 |
| Den Helder | 1 |
| Hoorn | 1 |
| Langedijk | 1 |
| Medemblik | 1 |
| Opmeer | 1 |
| Schagen | 1 |
| Texel | 1 |
| Drechterland | 1 |
| Stede Broec | 1 |
| Koggenland | 1 |
| Hollands Kroon | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 7.3 | 7.3 | 7.1 | 6.8 | 7.2 | 10.1 | 16.9 | 17.3 | 23.6 | 25.5 | 25.1 | 18.0 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 7.5 | 7.4 | 7.1 | 6.9 | 7.3 | 10.1 | 16.6 | 16.5 | 22.1 | 23.6 | 23.6 | 17.1 |
| Krapte-indicator appartementen | 6.4 | 6.8 | 7.2 | 6.6 | 6.8 | 10.3 | 18.5 | 20.9 | 31.5 | 35.3 | 31.9 | 22.3 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 121 | 113 | 109 | 106 | 108 | 114 | 109 | 102 | 109 | 103 | 108 | 113 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 118 | 109 | 103 | 100 | 102 | 105 | 98 | 92 | 99 | 95 | 101 | 105 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 122 | 122 | 127 | 119 | 124 | 141 | 147 | 139 | 156 | 144 | 138 | 149 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 8.9 | 6.8 | 5.9 | 4.6 | 4.7 | 13.0 | 8.6 | 6.6 | 9.0 | 9.1 | 5.7 | 4.6 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 7.8 | 5.7 | 5.2 | 2.3 | 3.9 | 11.2 | 6.3 | 3.8 | 6.4 | 6.3 | 3.4 | 4.3 |
| Nieuwe appartementen | 12.8 | 11.9 | 7.2 | 10.0 | 6.3 | 15.8 | 13.1 | 11.7 | 12.4 | 14.3 | 15.4 | 5.7 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 3297 | 2861 | 2403 | 2288 | 2306 | 2639 | 2402 | 1581 | 1887 | | | |
| Productie koopwoningen | 2746 | 2365 | 1882 | 1747 | 1893 | 1998 | 1660 | 1204 | 1455 | | | |
| Aantal gemeenten | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 27% | 53% | 33% | 47% | 73% | 73% | 60% | 60% | 47% | | | |
| Aantal plaatsen | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | 107 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 76% | 80% | 70% | 77% | 72% | 72% | 68% | 70% | 61% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 34 | 30 | 24 | 26 | 25 | 37 | 26 | 25 | 35 | 29 | 26 | 31 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 51 | 42 | 45 | 35 | 38 | 36 | 22 | 16 | 20 | 22 | 19 | 17 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 25 | 24 | 18 | 20 | 18 | 30 | 19 | 23 | 30 | 25 | 24 | 28 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 55 | 45 | 51 | 33 | 34 | 30 | 20 | 12 | 15 | 13 | 11 | 15 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 17 | 13 | 13 | 11 | 14 | 16 | 11 | 5 | 9 | 9 | 7 | 6 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 22 | 15 | 12 | 22 | 25 | 26 | 18 | 26 | 26 | 34 | 31 | 16 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 4% | 5% | 3% | 3% | 2% | 1% | 1% | 3% | 3% | 1% |
| Eengezins | 5% | 5% | 3% | 3% | 2% | 1% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Appartement | 5% | 6% | 4% | 4% | 3% | 4% | 6% | 5% | 9% | 4% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 411 | 419 | 241 | 316 | 393 | 295 | 319 | 254 | 236 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 15% | 18% | 13% | 18% | 21% | 15% | 19% | 21% | 16% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 14 | 14 | 15 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 93% | 93% | 100% | 93% | 93% | 93% | 100% | 100% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 71 | 79 | 70 | 78 | 74 | 73 | 67 | 66 | 57 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 66% | 74% | 65% | 73% | 69% | 68% | 63% | 62% | 53% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Amsterdam/Haarlem | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 30 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 124 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Aalsmeer | 1 |
| Amstelveen | 1 |
| Amsterdam | 1 |
| Graft-De Rijp | 1 |
| Beemster | 1 |
| Beverwijk | 1 |
| Bloemendaal | 1 |
| Castricum | 1 |
| Diemen | 1 |
| Edam-Volendam | 1 |
| Haarlem | 1 |
| Haarlemmerliede c.a. | 1 |
| Haarlemmermeer | 1 |
| Heemskerk | 1 |
| Heemstede | 1 |
| Heiloo | 1 |
| Landsmeer | 1 |
| Oostzaan | 1 |
| Ouder-Amstel | 1 |
| Purmerend | 1 |
| Uitgeest | 1 |
| Uithoorn | 1 |
| Velsen | 1 |
| Schermer | 1 |
| Zandvoort | 1 |
| Zeevang | 1 |
| Zaanstad | 1 |
| De Ronde Venen | 1 |
| Waterland | 1 |
| Wormerland | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.8 | 6.5 | 6.0 | 5.2 | 4.4 | 5.8 | 11.0 | 12.1 | 15.9 | 18.8 | 16.7 | 9.5 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.5 | 6.6 | 6.6 | 5.9 | 5.6 | 7.4 | 13.6 | 14.2 | 18.2 | 20.8 | 18.7 | 11.6 |
| Krapte-indicator appartementen | 7.1 | 6.5 | 5.4 | 4.5 | 3.5 | 4.5 | 9.1 | 10.6 | 14.2 | 17.2 | 15.2 | 8.1 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 112 | 101 | 91 | 80 | 67 | 65 | 71 | 71 | 74 | 76 | 72 | 60 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 101 | 97 | 95 | 86 | 78 | 77 | 81 | 80 | 82 | 84 | 80 | 71 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 137 | 116 | 95 | 81 | 63 | 62 | 72 | 70 | 71 | 70 | 66 | 54 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 4.9 | 6.7 | 4.5 | 3.8 | 6.0 | 9.8 | 12.6 | 7.3 | 8.9 | 11.6 | 12.7 | 6.1 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 4.0 | 5.4 | 3.1 | 2.8 | 4.3 | 5.9 | 8.2 | 5.8 | 5.1 | 9.2 | 6.5 | 3.5 |
| Nieuwe appartementen | 6.7 | 8.6 | 5.7 | 4.5 | 7.5 | 14.0 | 18.1 | 8.4 | 11.9 | 13.3 | 18.3 | 8.3 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 7300 | 5531 | 8012 | 8326 | 12233 | 9452 | 10733 | 7789 | 7197 | | | |
| Productie koopwoningen | 5268 | 3912 | 5498 | 5361 | 6735 | 6236 | 7270 | 4368 | 3927 | | | |
| Aantal gemeenten | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 80% | 87% | 97% | 90% | 93% | 90% | 93% | 83% | 83% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 80% | 87% | 97% | 90% | 90% | 83% | 93% | 83% | 80% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 40% | 37% | 60% | 50% | 67% | 57% | 53% | 37% | 50% | | | |
| Aantal plaatsen | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 52% | 65% | 65% | 61% | 60% | 65% | 62% | 48% | 45% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 60 | 69 | 82 | 90 | 90 | 91 | 90 | 65 | 70 | 73 | 59 | 59 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 66 | 55 | 52 | 51 | 61 | 63 | 56 | 38 | 36 | 37 | 40 | 26 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 40 | 48 | 55 | 64 | 58 | 58 | 61 | 43 | 50 | 56 | 45 | 47 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 69 | 54 | 48 | 40 | 46 | 44 | 34 | 26 | 23 | 20 | 25 | 14 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 34 | 33 | 48 | 50 | 65 | 62 | 53 | 40 | 41 | 34 | 33 | 25 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 35 | 35 | 34 | 40 | 43 | 51 | 55 | 34 | 33 | 46 | 37 | 35 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 2% | 3% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Eengezins | 5% | 4% | 3% | 2% | 3% | 2% | 1% | 2% | 3% | 2% |
| Appartement | 2% | 1% | 3% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 438 | 331 | 285 | 292 | 346 | 324 | 421 | 226 | 281 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 8% | 8% | 5% | 5% | 5% | 5% | 6% | 5% | 7% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 23 | 25 | 27 | 26 | 25 | 24 | 27 | 23 | 23 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 77% | 83% | 90% | 87% | 83% | 80% | 90% | 77% | 77% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 62 | 71 | 67 | 62 | 62 | 68 | 63 | 45 | 45 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 50% | 57% | 54% | 50% | 50% | 55% | 51% | 36% | 36% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Rijnland/Bollenstreek | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 14 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 42 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Alphen aan den Rijn | 1 |
| Hillegom | 1 |
| Katwijk | 1 |
| Leiden | 1 |
| Leiderdorp | 1 |
| Lisse | 1 |
| Nieuwkoop | 1 |
| Noordwijk | 1 |
| Noordwijkerhout | 1 |
| Oegstgeest | 1 |
| Voorschoten | 1 |
| Zoeterwoude | 1 |
| Telylingen | 1 |
| Kaag en Braassem | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.2 | 6.1 | 6.0 | 6.1 | 5.9 | 7.3 | 11.8 | 13.1 | 16.7 | 20.0 | 18.5 | 13.1 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.7 | 6.8 | 6.4 | 6.5 | 6.1 | 7.5 | 13.5 | 14.1 | 16.6 | 19.9 | 17.6 | 12.3 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.1 | 4.9 | 5.1 | 5.4 | 5.4 | 6.9 | 9.3 | 11.6 | 16.9 | 20.1 | 20.4 | 14.7 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 103 | 95 | 91 | 95 | 89 | 82 | 76 | 77 | 77 | 81 | 80 | 83 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 105 | 99 | 93 | 94 | 86 | 78 | 80 | 79 | 75 | 80 | 76 | 76 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 99 | 88 | 90 | 96 | 97 | 94 | 73 | 77 | 84 | 82 | 88 | 98 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.1 | 6.5 | 3.5 | 4.5 | 8.1 | 7.6 | 5.6 | 6.8 | 9.1 | 6.0 | 8.8 | 5.5 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 5.5 | 5.8 | 1.7 | 2.4 | 7.3 | 4.0 | 5.0 | 8.0 | 8.0 | 4.9 | 6.1 | 3.7 |
| Nieuwe appartementen | 4.5 | 7.2 | 5.4 | 7.3 | 8.8 | 12.3 | 6.3 | 5.7 | 9.9 | 7.2 | 11.6 | 8.6 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 1071 | 1771 | 1821 | 2190 | 1947 | 2196 | 2862 | 1267 | 2405 | | | |
| Productie koopwoningen | 901 | 1519 | 1484 | 1671 | 1617 | 1468 | 2221 | 958 | 1609 | | | |
| Aantal gemeenten | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | 100% | 100% | 93% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 93% | 93% | 100% | 100% | 93% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 43% | 57% | 79% | 64% | 86% | 86% | 93% | 79% | 79% | | | |
| Aantal plaatsen | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 93% | 86% | 81% | 86% | 88% | 71% | 76% | 71% | 74% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 32 | 41 | 46 | 42 | 47 | 43 | 43 | 40 | 44 | 39 | 43 | 43 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 25 | 27 | 29 | 29 | 30 | 29 | 32 | 16 | 28 | 25 | 15 | 19 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 21 | 29 | 31 | 33 | 36 | 30 | 33 | 31 | 38 | 32 | 32 | 38 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 20 | 27 | 18 | 26 | 19 | 24 | 20 | 13 | 18 | 12 | 10 | 11 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 17 | 18 | 25 | 20 | 25 | 20 | 20 | 16 | 22 | 16 | 18 | 19 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 22 | 18 | 31 | 17 | 30 | 26 | 36 | 16 | 24 | 35 | 18 | 23 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Eengezins | 3% | 2% | 2% | 2% | 1% | 2% | 2% | 1% | 1% | 2% |
| Appartement | 2% | 2% | 4% | 2% | 2% | 2% | 2% | 4% | 4% | 5% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 153 | 139 | 97 | 122 | 117 | 136 | 142 | 137 | 132 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 17% | 9% | 7% | 7% | 7% | 9% | 6% | 14% | 8% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 13 | 12 | 14 | 13 | 13 | 11 | 12 | 13 | 12 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 93% | 86% | 100% | 93% | 93% | 79% | 86% | 93% | 86% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 35 | 30 | 30 | 34 | 33 | 24 | 23 | 26 | 24 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 83% | 71% | 71% | 81% | 79% | 57% | 55% | 62% | 57% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Den Haag e.o. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 10 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 24 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Delft | 1 |
| Den Haag | 1 |
| Maassluis | 1 |
| Rijswijk | 1 |
| Wassenaar | 1 |
| Zoetermeer | 1 |
| Westland | 1 |
| Midden-Delfland | 1 |
| Leidschendam-Voorburg | 1 |
| Pijnacker-Nootdorp | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 4.3 | 4.8 | 5.0 | 5.1 | 5.2 | 7.0 | 12.2 | 13.1 | 17.2 | 21.9 | 19.5 | 12.6 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 5.1 | 5.9 | 5.8 | 5.9 | 6.0 | 8.2 | 15.5 | 14.5 | 18.0 | 22.8 | 18.1 | 11.2 |
| Krapte-indicator appartementen | 3.8 | 4.2 | 4.5 | 4.7 | 4.8 | 6.3 | 10.4 | 12.3 | 16.7 | 21.4 | 20.7 | 13.8 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 71 | 74 | 76 | 79 | 79 | 79 | 79 | 77 | 80 | 89 | 84 | 80 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 79 | 86 | 84 | 86 | 85 | 85 | 92 | 81 | 81 | 92 | 78 | 69 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 73 | 75 | 78 | 84 | 86 | 87 | 82 | 81 | 83 | 87 | 90 | 92 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 6.4 | 7.7 | 5.1 | 5.2 | 7.3 | 7.7 | 13.9 | 10.3 | 11.1 | 11.9 | 11.6 | 6.3 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 6.2 | 7.0 | 3.9 | 4.9 | 5.1 | 4.6 | 10.8 | 10.5 | 6.8 | 8.3 | 7.4 | 3.8 |
| Nieuwe appartementen | 7.2 | 9.5 | 8.1 | 5.7 | 10.4 | 13.4 | 20.4 | 10.2 | 16.9 | 17.1 | 19.8 | 13.9 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 6577 | 5481 | 5629 | 5772 | 5073 | 5582 | 7068 | 4082 | 3625 | | | |
| Productie koopwoningen | 4227 | 4035 | 3900 | 3886 | 3438 | 3701 | 4290 | 1756 | 1857 | | | |
| Aantal gemeenten | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 90% | 100% | 100% | 100% | 100% | 90% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 90% | 100% | 90% | 100% | 80% | 100% | 90% | 90% | 90% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 90% | 90% | 90% | 100% | 80% | 90% | 100% | 60% | 70% | | | |
| Aantal plaatsen | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | 24 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 92% | 96% | 92% | 96% | 96% | 92% | 96% | 75% | 83% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 58 | 63 | 61 | 57 | 55 | 61 | 70 | 50 | 45 | 49 | 42 | 48 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 68 | 50 | 59 | 54 | 60 | 45 | 51 | 26 | 34 | 21 | 25 | 16 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 48 | 48 | 49 | 43 | 42 | 50 | 54 | 37 | 37 | 37 | 28 | 42 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 53 | 41 | 56 | 45 | 57 | 39 | 38 | 24 | 21 | 18 | 18 | 15 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 29 | 34 | 28 | 33 | 29 | 28 | 37 | 20 | 17 | 22 | 24 | 15 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 49 | 35 | 30 | 35 | 32 | 29 | 41 | 22 | 45 | 17 | 22 | 12 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 3% | 5% | 2% | 2% | 2% | 1% | 2% | 2% | 2% |
| Eengezins | 4% | 5% | 12% | 5% | 3% | 4% | 3% | 3% | 3% | 4% |
| Appartement | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 2% | 2% | 1% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 226 | 155 | 226 | 200 | 144 | 152 | 197 | 97 | 116 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 5% | 4% | 6% | 5% | 4% | 4% | 5% | 6% | 6% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 8 | 8 | 8 | 9 | 8 | 8 | 9 | 9 | 9 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 80% | 80% | 80% | 90% | 80% | 80% | 90% | 90% | 90% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 18 | 20 | 19 | 20 | 20 | 19 | 22 | 18 | 17 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 75% | 83% | 79% | 83% | 83% | 79% | 92% | 75% | 71% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Gouda e.o. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 13 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 34 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Lopik | 1 |
| Montfoort | 1 |
| Bergambacht | 1 |
| Gouda | 1 |
| Krimpen aan den IJssel | 1 |
| Oudewater | 1 |
| Schoonhoven | 1 |
| Vlist | 1 |
| Waddinxveen | 1 |
| Woerden | 1 |
| Nederlek | 1 |
| Ouderkerk | 1 |
| Bodegraven-Reeuwijk | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.6 | 6.2 | 6.7 | 7.0 | 6.8 | 7.6 | 14.0 | 15.2 | 20.6 | 23.4 | 21.1 | 15.5 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 5.7 | 6.4 | 6.8 | 7.1 | 7.0 | 7.6 | 14.0 | 14.9 | 19.6 | 22.5 | 20.1 | 14.6 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.1 | 5.7 | 5.9 | 6.7 | 6.1 | 7.4 | 14.1 | 16.6 | 25.3 | 27.1 | 25.4 | 19.9 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 93 | 97 | 102 | 109 | 103 | 86 | 90 | 90 | 95 | 95 | 91 | 98 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 89 | 93 | 99 | 104 | 98 | 80 | 83 | 83 | 88 | 91 | 86 | 89 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 98 | 102 | 103 | 121 | 111 | 102 | 112 | 110 | 125 | 111 | 110 | 133 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 1.4 | 3.0 | 2.3 | 4.4 | 8.0 | 9.7 | 9.6 | 7.1 | 12.6 | 14.8 | 12.6 | 5.5 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | .4 | 3.6 | 2.2 | 2.1 | 4.6 | 6.4 | 3.4 | 6.5 | 10.5 | 14.1 | 8.0 | 3.8 |
| Nieuwe appartementen | 4.8 | 2.4 | 2.4 | 7.2 | 15.0 | 12.1 | 19.9 | 8.1 | 16.6 | 15.6 | 19.9 | 9.2 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 508 | 622 | 424 | 543 | 1493 | 1346 | 837 | 676 | 1331 | | | |
| Productie koopwoningen | 454 | 533 | 377 | 493 | 1111 | 1082 | 602 | 483 | 784 | | | |
| Aantal gemeenten | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 92% | 100% | 92% | 85% | 85% | 100% | 92% | 85% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 92% | 100% | 92% | 85% | 85% | 100% | 92% | 85% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 15% | 46% | 38% | 46% | 54% | 62% | 38% | 46% | 54% | | | |
| Aantal plaatsen | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | 34 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 91% | 97% | 76% | 79% | 74% | 91% | 71% | 68% | 76% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 16 | 19 | 23 | 25 | 31 | 37 | 23 | 27 | 28 | 40 | 32 | 39 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 15 | 15 | 19 | 17 | 24 | 17 | 19 | 13 | 21 | 16 | 14 | 10 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 13 | 17 | 20 | 19 | 22 | 28 | 18 | 18 | 20 | 32 | 22 | 28 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 13 | 12 | 16 | 8 | 19 | 13 | 11 | 8 | 21 | 12 | 11 | 7 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 5 | 4 | 6 | 12 | 12 | 14 | 10 | 11 | 11 | 15 | 15 | 16 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 13 | 20 | 17 | 22 | 26 | 19 | 23 | 19 | 14 | 17 | 14 | 11 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 3% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% |
| Eengezins | 3% | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% | 2% | 3% | 2% | 2% |
| Appartement | 4% | 10% | 8% | 5% | 6% | 9% | 5% | 6% | 2% | 5% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 139 | 155 | 75 | 92 | 115 | 282 | 153 | 85 | 168 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 31% | 29% | 20% | 19% | 10% | 26% | 25% | 18% | 21% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 11 | 13 | 11 | 11 | 11 | 13 | 12 | 11 | 13 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 85% | 100% | 85% | 85% | 85% | 100% | 92% | 85% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 26 | 30 | 24 | 24 | 22 | 29 | 23 | 17 | 23 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 76% | 88% | 71% | 71% | 65% | 85% | 68% | 50% | 68% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Rijnmond/Noord Zeeland | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 21 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 86 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Barendrecht | 1 |
| Brielle | 1 |
| Capelle aan den IJssel | 1 |
| Hellevoetsluis | 1 |
| Bernisse | 1 |
| Oud-Beijerland | 1 |
| Binnenmaas | 1 |
| Korendijk | 1 |
| Ridderkerk | 1 |
| Rotterdam | 1 |
| Schiedam | 1 |
| Cromstrijen | 1 |
| Spijkenisse | 1 |
| Albrandswaard | 1 |
| Westvoorne | 1 |
| Strijen | 1 |
| Vlaardingen | 1 |
| Lansingerland | 1 |
| Schouwen-Duiveland | 1 |
| Zuidplas | 1 |
| Goeree-Overflakkee | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.8 | 6.6 | 7.7 | 7.9 | 8.3 | 10.8 | 16.7 | 18.8 | 23.4 | 26.0 | 26.1 | 18.1 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.3 | 7.0 | 8.1 | 7.9 | 8.4 | 11.6 | 19.0 | 20.1 | 24.7 | 25.3 | 24.7 | 17.2 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.2 | 6.1 | 7.3 | 8.0 | 8.2 | 10.0 | 14.4 | 17.4 | 22.0 | 26.9 | 27.8 | 19.2 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 96 | 102 | 118 | 122 | 125 | 122 | 108 | 110 | 108 | 106 | 112 | 114 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 99 | 103 | 117 | 115 | 117 | 121 | 112 | 113 | 111 | 102 | 106 | 105 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 101 | 109 | 128 | 143 | 149 | 137 | 114 | 115 | 109 | 110 | 121 | 128 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.5 | 6.7 | 6.2 | 6.0 | 6.8 | 9.0 | 14.7 | 9.5 | 9.3 | 12.3 | 10.0 | 7.9 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 5.0 | 5.2 | 4.2 | 3.6 | 4.4 | 5.4 | 11.9 | 8.1 | 7.7 | 9.9 | 6.9 | 4.7 |
| Nieuwe appartementen | 6.3 | 8.9 | 9.2 | 8.9 | 9.5 | 14.4 | 19.7 | 12.6 | 11.9 | 16.3 | 13.9 | 15.5 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 5260 | 5578 | 6414 | 6527 | 6560 | 6065 | 7523 | 6079 | 3858 | | | |
| Productie koopwoningen | 4035 | 4469 | 4719 | 4602 | 4821 | 4381 | 5450 | 4091 | 2819 | | | |
| Aantal gemeenten | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 90% | 95% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 95% | 100% | 90% | 95% | 100% | 100% | 95% | 95% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 38% | 52% | 52% | 43% | 52% | 67% | 71% | 52% | 57% | | | |
| Aantal plaatsen | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 69% | 65% | 71% | 73% | 74% | 73% | 70% | 59% | 59% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 64 | 65 | 82 | 79 | 86 | 76 | 93 | 88 | 74 | 76 | 64 | 61 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 50 | 54 | 44 | 47 | 44 | 43 | 48 | 27 | 24 | 22 | 27 | 16 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 45 | 54 | 64 | 61 | 68 | 55 | 69 | 68 | 65 | 64 | 55 | 52 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 48 | 39 | 31 | 40 | 31 | 35 | 37 | 17 | 19 | 19 | 15 | 12 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 34 | 32 | 40 | 42 | 42 | 41 | 50 | 38 | 23 | 22 | 23 | 15 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 32 | 44 | 41 | 30 | 40 | 32 | 37 | 32 | 25 | 21 | 38 | 23 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 1% | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Eengezins | 3% | 2% | 3% | 4% | 4% | 3% | 2% | 2% | 3% | 1% |
| Appartement | 2% | 1% | 2% | 2% | 2% | 1% | 2% | 1% | 2% | 1% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 392 | 335 | 222 | 317 | 390 | 314 | 217 | 322 | 224 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 10% | 7% | 5% | 7% | 8% | 7% | 4% | 8% | 8% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 18 | 20 | 19 | 16 | 17 | 19 | 18 | 19 | 18 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 86% | 95% | 90% | 76% | 81% | 90% | 86% | 90% | 86% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 53 | 51 | 50 | 53 | 52 | 55 | 45 | 40 | 38 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 62% | 59% | 58% | 62% | 60% | 64% | 52% | 47% | 44% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Dordrecht/Gorinchem | 1 |

| | |
|---|---|
| Aantal gemeenten 16 | 1 |

| | |
|---|---|
| Aantal plaatsen 65 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Alblasserdam | 1 |
| Dordrecht | 1 |
| Gorinchem | 1 |
| Hardinxveld-Giessendam | 1 |
| Hendrik-Ido-Ambacht | 1 |
| Leerdam | 1 |
| Papendrecht | 1 |
| Sliedrecht | 1 |
| Zwijndrecht | 1 |
| Giessenlanden | 1 |
| Zederik | 1 |
| Lingewaal | 1 |
| Aalburg | 1 |
| Werkendam | 1 |
| Woudrichem | 1 |
| Molenwaard | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.6 | 7.0 | 7.3 | 7.4 | 7.9 | 10.1 | 18.0 | 18.7 | 22.4 | 23.1 | 22.4 | 15.4 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.2 | 7.3 | 7.6 | 7.5 | 8.0 | 10.3 | 18.6 | 18.0 | 21.3 | 21.7 | 21.0 | 14.4 |
| Krapte-indicator appartementen | 4.0 | 5.8 | 6.4 | 7.1 | 7.3 | 9.6 | 16.1 | 21.3 | 26.5 | 27.9 | 27.0 | 18.8 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 93 | 108 | 111 | 114 | 118 | 114 | 116 | 110 | 104 | 94 | 96 | 97 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 96 | 107 | 110 | 109 | 113 | 107 | 110 | 100 | 95 | 88 | 90 | 88 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 76 | 103 | 111 | 128 | 133 | 132 | 128 | 141 | 131 | 114 | 117 | 126 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.7 | 7.0 | 8.3 | 6.7 | 7.5 | 10.4 | 12.5 | 9.0 | 11.1 | 6.9 | 13.1 | 6.1 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 5.4 | 5.4 | 7.7 | 4.2 | 5.5 | 8.6 | 4.6 | 5.4 | 8.9 | 4.3 | 7.7 | 4.2 |
| Nieuwe appartementen | 6.7 | 10.5 | 8.8 | 10.0 | 10.0 | 12.2 | 27.3 | 16.2 | 14.1 | 12.9 | 30.3 | 13.6 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 1005 | 2076 | 1836 | 1225 | 2016 | 2806 | 1796 | 1623 | 1624 | | | |
| Productie koopwoningen | 848 | 1726 | 1414 | 981 | 1498 | 2071 | 1382 | 1026 | 1180 | | | |
| Aantal gemeenten | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 88% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 94% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 88% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 94% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 31% | 44% | 50% | 31% | 50% | 75% | 38% | 56% | 44% | | | |
| Aantal plaatsen | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 69% | 80% | 66% | 68% | 80% | 74% | 66% | 65% | 69% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 36 | 40 | 41 | 40 | 35 | 37 | 33 | 36 | 31 | 41 | 43 | 35 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 24 | 25 | 27 | 22 | 31 | 46 | 21 | 23 | 27 | 15 | 11 | 13 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 30 | 32 | 33 | 30 | 30 | 29 | 26 | 30 | 26 | 33 | 36 | 28 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 20 | 24 | 22 | 19 | 18 | 32 | 15 | 14 | 23 | 12 | 10 | 12 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 12 | 15 | 18 | 17 | 13 | 24 | 13 | 13 | 10 | 12 | 11 | 9 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 22 | 15 | 21 | 18 | 42 | 31 | 23 | 32 | 25 | 21 | 11 | 11 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 3% | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% | 2% | 2% | 1% |
| Eengezins | 2% | 4% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 3% | 2% | 1% |
| Appartement | 3% | 6% | 7% | 4% | 4% | 5% | 4% | 5% | 8% | 4% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 149 | 186 | 106 | 111 | 247 | 176 | 127 | 90 | 109 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 18% | 11% | 7% | 11% | 16% | 8% | 9% | 9% | 9% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 13 | 15 | 15 | 15 | 16 | 15 | 15 | 15 | 12 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 81% | 94% | 94% | 94% | 100% | 94% | 94% | 94% | 75% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 39 | 46 | 38 | 38 | 46 | 42 | 36 | 34 | 30 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 60% | 71% | 58% | 58% | 71% | 65% | 55% | 52% | 46% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Walcheren/Zeeuwsch Vlaanderen | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 11 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 102 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Borsele | 1 |
| Goes | 1 |
| Hulst | 1 |
| Kapelle | 1 |
| Middelburg | 1 |
| Reimerswaal | 1 |
| Terneuzen | 1 |
| Veere | 1 |
| Vlissingen | 1 |
| Noord-Beveland | 1 |
| Sluis | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.4 | 7.1 | 6.9 | 7.9 | 8.5 | 11.5 | 17.6 | 20.0 | 24.9 | 24.3 | 24.0 | 18.0 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 5.4 | 7.1 | 6.8 | 7.8 | 8.2 | 11.0 | 16.8 | 19.0 | 22.5 | 21.6 | 21.6 | 16.7 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.1 | 7.5 | 7.8 | 8.5 | 10.6 | 14.9 | 22.4 | 25.5 | 41.4 | 43.3 | 39.0 | 24.9 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 89 | 110 | 106 | 122 | 128 | 129 | 114 | 117 | 115 | 99 | 103 | 113 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 85 | 104 | 99 | 114 | 115 | 114 | 100 | 106 | 101 | 87 | 93 | 102 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 98 | 134 | 137 | 152 | 192 | 205 | 178 | 169 | 205 | 177 | 169 | 166 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.2 | 8.3 | 7.5 | 7.5 | 5.9 | 11.4 | 10.4 | 6.3 | 11.7 | 9.0 | 14.1 | 7.0 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 4.7 | 6.0 | 4.8 | 6.9 | 4.1 | 11.9 | 12.9 | 7.3 | 12.0 | 8.6 | 10.3 | 5.4 |
| Nieuwe appartementen | 6.4 | 11.8 | 13.4 | 8.8 | 12.2 | 9.8 | 4.8 | 4.4 | 11.2 | 9.5 | 22.7 | 10.6 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 826 | 1226 | 1481 | 1372 | 1229 | 1318 | 1224 | 838 | 1114 | | | |
| Productie koopwoningen | 753 | 1015 | 1217 | 1142 | 974 | 1020 | 950 | 464 | 745 | | | |
| Aantal gemeenten | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 91% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 91% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 91% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 91% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 36% | 27% | 18% | 64% | 55% | 64% | 55% | 45% | 73% | | | |
| Aantal plaatsen | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | 102 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 62% | 80% | 75% | 83% | 76% | 73% | 58% | 47% | 47% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 24 | 21 | 31 | 29 | 19 | 15 | 17 | 15 | 24 | 23 | 19 | 14 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 20 | 22 | 22 | 19 | 26 | 30 | 23 | 17 | 15 | 17 | 17 | 11 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 20 | 16 | 27 | 22 | 15 | 15 | 16 | 13 | 23 | 19 | 16 | 13 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 16 | 16 | 15 | 17 | 20 | 23 | 21 | 13 | 10 | 12 | 12 | 8 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 8 | 11 | 10 | 10 | 10 | 5 | 2 | 5 | 6 | 8 | 5 | 2 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 18 | 19 | 26 | 18 | 20 | 23 | 23 | 16 | 22 | 22 | 28 | 23 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 2% | 3% | 3% | 3% | 2% | 2% | 2% | 3% | 3% |
| Eengezins | 2% | 1% | 4% | 3% | 3% | 2% | 1% | 2% | 2% | 1% |
| Appartement | 10% | 9% | 8% | 11% | 6% | 9% | 12% | 14% | 15% | 23% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 318 | 295 | 426 | 381 | 247 | 326 | 249 | 179 | 219 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 42% | 29% | 35% | 33% | 25% | 32% | 26% | 39% | 29% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 10 | 11 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 91% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 91% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 54 | 76 | 74 | 80 | 69 | 68 | 53 | 42 | 39 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 53% | 75% | 73% | 78% | 68% | 67% | 52% | 41% | 38% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Breda/Roosendaal | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 18 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 88 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Tholen | 1 |
| Baarle-Nassau | 1 |
| Bergen op Zoom | 1 |
| Breda | 1 |
| Dongen | 1 |
| Etten-Leur | 1 |
| Geertruidenberg | 1 |
| Gilze en Rijen | 1 |
| Oosterhout | 1 |
| Rucphen | 1 |
| Steenbergen | 1 |
| Woensdrecht | 1 |
| Zundert | 1 |
| Halderberge | 1 |
| Roosendaal | 1 |
| Moerdijk | 1 |
| Drimmelen | 1 |
| Alphen-Chaam | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.5 | 6.0 | 5.6 | 6.2 | 6.3 | 8.8 | 15.2 | 16.5 | 21.2 | 25.5 | 23.0 | 16.4 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 5.6 | 6.0 | 5.7 | 6.3 | 6.5 | 8.9 | 15.0 | 15.9 | 20.1 | 24.0 | 22.0 | 15.8 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.0 | 5.7 | 5.5 | 5.4 | 5.1 | 8.1 | 15.8 | 19.2 | 26.8 | 33.9 | 28.4 | 18.8 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 91 | 93 | 86 | 95 | 94 | 99 | 98 | 97 | 98 | 103 | 99 | 103 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 88 | 88 | 82 | 92 | 91 | 93 | 89 | 89 | 90 | 97 | 94 | 97 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 96 | 102 | 97 | 97 | 92 | 111 | 125 | 127 | 133 | 139 | 123 | 126 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 4.1 | 5.4 | 4.3 | 6.3 | 5.3 | 9.3 | 12.6 | 4.2 | 11.5 | 10.8 | 15.0 | 6.6 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 3.4 | 4.0 | 3.3 | 6.1 | 3.4 | 8.5 | 8.4 | 2.8 | 9.9 | 7.2 | 10.5 | 4.2 |
| Nieuwe appartementen | 5.1 | 7.9 | 6.6 | 6.5 | 8.9 | 10.8 | 23.2 | 7.9 | 14.5 | 20.3 | 24.2 | 11.2 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 1783 | 3437 | 2119 | 2738 | 3772 | 2877 | 2941 | 2336 | 2673 | | | |
| Productie koopwoningen | 1329 | 2518 | 1487 | 2104 | 3010 | 2141 | 1990 | 1591 | 1348 | | | |
| Aantal gemeenten | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 33% | 39% | 33% | 44% | 78% | 44% | 67% | 39% | 44% | | | |
| Aantal plaatsen | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | 88 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 81% | 80% | 75% | 78% | 77% | 76% | 74% | 59% | 56% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 44 | 36 | 42 | 45 | 59 | 55 | 49 | 47 | 42 | 36 | 46 | 35 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 21 | 41 | 28 | 29 | 29 | 24 | 19 | 13 | 19 | 29 | 15 | 17 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 36 | 27 | 34 | 39 | 45 | 44 | 41 | 39 | 38 | 32 | 39 | 32 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 19 | 35 | 21 | 26 | 24 | 18 | 14 | 11 | 18 | 21 | 10 | 13 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 15 | 22 | 20 | 19 | 26 | 21 | 18 | 14 | 9 | 9 | 11 | 7 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 16 | 24 | 23 | 16 | 24 | 25 | 20 | 12 | 13 | 44 | 26 | 23 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 1% | 2% | 1% | 2% | 1% | 1% | 3% | 2% | 1% |
| Eengezins | 2% | 1% | 2% | 1% | 3% | 1% | 1% | 2% | 1% | 2% |
| Appartement | 7% | 4% | 3% | 4% | 3% | 4% | 4% | 13% | 7% | 4% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 506 | 480 | 439 | 397 | 485 | 404 | 373 | 389 | 196 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 38% | 19% | 30% | 19% | 16% | 19% | 19% | 24% | 15% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 18 | 18 | 18 | 17 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 100% | 100% | 100% | 94% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 70 | 66 | 62 | 61 | 63 | 65 | 62 | 42 | 42 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 80% | 75% | 70% | 69% | 72% | 74% | 70% | 48% | 48% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Den Bosch/Tilburg | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 23 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 113 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Maasdriel | 1 |
| Zaltbommel | 1 |
| Boxtel | 1 |
| Goirle | 1 |
| Grave | 1 |
| Haaren | 1 |
| Den Bosch | 1 |
| Heusden | 1 |
| Hilvarenbeek | 1 |
| Loon op Zand | 1 |
| Mill en Sint Hubert | 1 |
| Oisterwijk | 1 |
| Oss | 1 |
| Schijndel | 1 |
| Sint-Michielsgestel | 1 |
| Tilburg | 1 |
| Uden | 1 |
| Veghel | 1 |
| Vught | 1 |
| Waalwijk | 1 |
| Maasdonk | 1 |
| Landerd | 1 |
| Bernheze | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 5.8 | 7.0 | 6.9 | 6.6 | 7.0 | 10.2 | 20.5 | 22.2 | 27.2 | 29.8 | 27.8 | 19.9 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 5.8 | 7.1 | 6.8 | 6.4 | 6.9 | 10.3 | 20.8 | 21.0 | 25.8 | 27.3 | 25.9 | 18.8 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.9 | 6.9 | 7.4 | 7.5 | 7.8 | 10.2 | 19.5 | 27.5 | 33.9 | 42.6 | 36.7 | 24.5 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 96 | 109 | 104 | 102 | 106 | 115 | 132 | 130 | 126 | 121 | 119 | 125 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 91 | 104 | 97 | 93 | 96 | 107 | 123 | 117 | 116 | 110 | 111 | 116 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 113 | 123 | 129 | 134 | 141 | 140 | 155 | 182 | 168 | 174 | 159 | 163 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 2.9 | 5.0 | 4.7 | 4.9 | 5.4 | 4.5 | 8.2 | 4.8 | 8.3 | 9.6 | 9.6 | 6.3 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 1.8 | 3.6 | 4.0 | 4.8 | 4.3 | 3.9 | 5.4 | 4.1 | 5.1 | 8.3 | 8.2 | 4.4 |
| Nieuwe appartementen | 5.8 | 9.0 | 5.8 | 5.0 | 7.6 | 5.8 | 14.9 | 6.2 | 16.2 | 13.2 | 13.2 | 14.5 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 2113 | 3876 | 3858 | 4195 | 4194 | 4558 | 5136 | 2950 | 3911 | | | |
| Productie koopwoningen | 1783 | 3007 | 2937 | 3168 | 3004 | 3027 | 3656 | 2100 | 2418 | | | |
| Aantal gemeenten | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 26% | 48% | 39% | 65% | 57% | 61% | 52% | 48% | 65% | | | |
| Aantal plaatsen | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 63% | 76% | 67% | 69% | 70% | 65% | 65% | 55% | 63% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 43 | 57 | 60 | 59 | 59 | 61 | 54 | 53 | 53 | 61 | 60 | 53 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 28 | 29 | 30 | 31 | 33 | 34 | 42 | 20 | 23 | 24 | 19 | 15 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 30 | 42 | 49 | 42 | 41 | 49 | 44 | 43 | 44 | 49 | 50 | 43 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 24 | 25 | 28 | 24 | 29 | 27 | 36 | 15 | 21 | 20 | 16 | 11 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 19 | 28 | 25 | 29 | 31 | 24 | 25 | 19 | 15 | 25 | 20 | 16 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 24 | 22 | 18 | 29 | 24 | 31 | 28 | 20 | 18 | 19 | 17 | 21 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Eengezins | 2% | 1% | 1% | 2% | 1% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Appartement | 3% | 2% | 4% | 7% | 4% | 3% | 3% | 3% | 4% | 2% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 401 | 694 | 454 | 466 | 450 | 506 | 505 | 376 | 592 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 22% | 23% | 15% | 15% | 15% | 17% | 14% | 18% | 24% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 22 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 22 | 22 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 96% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 96% | 96% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 66 | 85 | 70 | 74 | 73 | 70 | 66 | 58 | 59 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 58% | 75% | 62% | 65% | 65% | 62% | 58% | 51% | 52% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Eindhoven/Noord Limburg | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 38 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 182 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Asten | 1 |
| Best | 1 |
| Boekel | 1 |
| Boxmeer | 1 |
| Deurne | 1 |
| Eersel | 1 |
| Eindhoven | 1 |
| Helmond | 1 |
| Nuenen c.a. | 1 |
| Oirschot | 1 |
| Sint-Oedenrode | 1 |
| Someren | 1 |
| Son en Breugel | 1 |
| Valkenswaard | 1 |
| Veldhoven | 1 |
| Waalre | 1 |
| Beesel | 1 |
| Bergen Lb | 1 |
| Gennep | 1 |
| Nederweert | 1 |
| Roermond | 1 |
| Venlo | 1 |
| Venray | 1 |
| Weert | 1 |
| Horst aan de Maas | 1 |
| Leudal | 1 |
| Gemert-Bakel | 1 |
| Heeze-Leende | 1 |
| Laarbeek | 1 |
| Reusel- De Mierden | 1 |
| Roerdalen | 1 |
| Cuijk | 1 |
| Sint Anthonis | 1 |
| Cranendonck | 1 |
| Bergeijk | 1 |
| Bladel | 1 |
| Geldrop-Mierlo | 1 |
| Peel en Maas | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.7 | 6.8 | 6.5 | 6.6 | 7.0 | 9.9 | 20.6 | 22.5 | 27.4 | 29.1 | 27.2 | 19.7 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.9 | 6.8 | 6.7 | 6.8 | 7.2 | 10.1 | 20.4 | 22.1 | 26.8 | 28.1 | 26.4 | 19.1 |
| Krapte-indicator appartementen | 5.7 | 6.4 | 5.8 | 5.8 | 6.1 | 8.4 | 21.2 | 25.0 | 30.3 | 34.1 | 31.2 | 22.6 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 111 | 105 | 99 | 102 | 106 | 111 | 133 | 133 | 126 | 118 | 117 | 124 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 108 | 100 | 97 | 99 | 101 | 106 | 121 | 123 | 120 | 114 | 113 | 117 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 109 | 115 | 101 | 105 | 111 | 116 | 168 | 166 | 150 | 140 | 136 | 151 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 8.8 | 5.9 | 4.1 | 5.9 | 4.3 | 8.1 | 9.3 | 6.5 | 11.2 | 9.5 | 7.4 | 5.2 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 8.1 | 4.7 | 3.8 | 4.1 | 3.6 | 5.4 | 7.4 | 5.1 | 8.4 | 6.5 | 5.4 | 4.0 |
| Nieuwe appartementen | 10.2 | 8.7 | 5.0 | 9.7 | 5.9 | 15.5 | 15.4 | 10.5 | 19.3 | 15.8 | 17.6 | 13.2 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 4967 | 4618 | 3873 | 6151 | 5576 | 5659 | 7107 | 5076 | 4719 | | | |
| Productie koopwoningen | 4078 | 3410 | 3031 | 4235 | 4181 | 3910 | 5018 | 3063 | 2869 | | | |
| Aantal gemeenten | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | 38 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 97% | 100% | 95% | 100% | 97% | 97% | 97% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 97% | 100% | 95% | 100% | 97% | 97% | 97% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 26% | 37% | 29% | 50% | 66% | 71% | 55% | 53% | 53% | | | |
| Aantal plaatsen | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 81% | 83% | 76% | 84% | 84% | 80% | 74% | 65% | 65% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 68 | 62 | 67 | 85 | 80 | 69 | 71 | 73 | 74 | 71 | 58 | 66 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 38 | 25 | 25 | 26 | 24 | 29 | 27 | 18 | 19 | 14 | 15 | 13 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 54 | 53 | 54 | 66 | 69 | 59 | 62 | 62 | 63 | 59 | 53 | 59 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 30 | 22 | 22 | 22 | 20 | 25 | 22 | 15 | 16 | 13 | 13 | 12 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 35 | 26 | 26 | 37 | 29 | 25 | 28 | 19 | 27 | 23 | 10 | 13 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 27 | 13 | 19 | 22 | 18 | 20 | 19 | 20 | 17 | 11 | 15 | 12 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% |
| Eengezins | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Appartement | 2% | 2% | 3% | 2% | 3% | 1% | 2% | 3% | 3% | 11% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 1126 | 1042 | 903 | 1085 | 993 | 922 | 1131 | 906 | 943 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 28% | 31% | 30% | 26% | 24% | 24% | 23% | 30% | 33% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 37 | 38 | 36 | 38 | 37 | 37 | 37 | 38 | 38 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 97% | 100% | 95% | 100% | 97% | 97% | 97% | 100% | 100% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 143 | 144 | 133 | 145 | 140 | 139 | 124 | 103 | 106 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 79% | 79% | 73% | 80% | 77% | 76% | 68% | 57% | 58% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

| | |
|---|---|
| Midden en Zuid Limburg | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal gemeenten | 20 | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Aantal plaatsen | 96 | 1 |

**Gemeenten:**

| | |
|---|---|
| Onderbanken | 1 |
| Landgraaf | 1 |
| Beek | 1 |
| Brunssum | 1 |
| Heerlen | 1 |
| Kerkrade | 1 |
| Maastricht | 1 |
| Meerssen | 1 |
| Nuth | 1 |
| Schinnen | 1 |
| Simpelveld | 1 |
| Stein | 1 |
| Vaals | 1 |
| Voerendaal | 1 |
| Valkenburg aan de Geul | 1 |
| Maasgouw | 1 |
| Echt-Susteren | 1 |
| Gulpen-Wittem | 1 |
| Sittard-Geleen | 1 |
| Eijsden-Margraten | 1 |

**A Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de koopwoningmarkt (bestaand): Context**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Krapte-indicator alle woningen | 6.6 | 6.7 | 7.3 | 8.4 | 9.6 | 13.4 | 18.5 | 19.1 | 22.6 | 24.2 | 21.2 | 16.0 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen | 6.7 | 6.8 | 7.5 | 8.6 | 9.6 | 13.3 | 17.6 | 18.3 | 22.0 | 22.9 | 20.3 | 15.0 |
| Krapte-indicator appartementen | 6.5 | 6.4 | 6.5 | 7.5 | 10.0 | 14.0 | 23.2 | 22.7 | 25.4 | 31.2 | 25.4 | 20.7 |
| Krapte-indicator alle woningen t.o.v. Nederland | 110 | 104 | 111 | 130 | 145 | 151 | 120 | 112 | 105 | 98 | 91 | 100 |
| Krapte-indicator eengezinswoningen t.o.v. Nederland | 104 | 100 | 108 | 126 | 134 | 138 | 104 | 102 | 99 | 92 | 87 | 92 |
| Krapte-indicator appartementen t.o.v. Nederland | 126 | 114 | 114 | 135 | 181 | 192 | 184 | 151 | 126 | 127 | 110 | 138 |

Bron: NVM

**B Ontwikkeling van keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen: Context**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Alle nieuwe marktkoopwoningen | 5.6 | 5.6 | 6.1 | 5.0 | 9.0 | 11.0 | 13.3 | 9.5 | 18.2 | 15.7 | 8.9 | 3.7 |
| Nieuwe eengezins marktkoopwoningen | 3.8 | 4.2 | 5.5 | 4.0 | 8.3 | 11.0 | 11.4 | 6.7 | 15.2 | 11.8 | 7.3 | 2.1 |
| Nieuwe appartementen | 10.0 | 10.6 | 7.7 | 8.2 | 10.7 | 10.9 | 17.6 | 16.7 | 27.6 | 28.1 | 11.7 | 11.6 |

Bron: Monitor Nieuwe Woningen

**C Keuzemogelijkheden op de markt voor nieuwe koopwoningen tussen gemeenten, plaatsen en aanbieders**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woningproductie | 1290 | 1547 | 1834 | 1708 | 2227 | 1465 | 1879 | 1466 | 1408 | | | |
| Productie koopwoningen | 1058 | 1341 | 1484 | 987 | 1188 | 979 | 1298 | 625 | 506 | | | |
| Aantal gemeenten | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | | | |
| Percentage gemeenten met productie koopwoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 95% | 95% | 100% | 100% | 100% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering eengezinswoningen | 100% | 100% | 100% | 100% | 95% | 95% | 100% | 100% | 90% | | | |
| Percentage gemeenten met oplevering appartementen | 20% | 35% | 45% | 30% | 60% | 45% | 40% | 40% | 40% | | | |
| Aantal plaatsen | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | 96 | | | |
| Percentage plaatsen met productie koopwoningen | 57% | 67% | 57% | 54% | 55% | 53% | 44% | 50% | 41% | | | |
| Aantal aanbieders van marktkoopwoningen totaal | 31 | 26 | 29 | 30 | 28 | 21 | 25 | 13 | 17 | 22 | 12 | 9 |
| Gemiddeld aantal woningen per aanbieder | 24 | 24 | 29 | 28 | 30 | 39 | 21 | 26 | 20 | 13 | 10 | 12 |
| Aantal aanbieders van eengezinswoningen | 24 | 19 | 24 | 24 | 24 | 20 | 21 | 10 | 14 | 20 | 9 | 9 |
| Gemiddeld aantal eengezinswoningen per aanbieder | 21 | 23 | 25 | 25 | 27 | 32 | 16 | 19 | 20 | 10 | 10 | 11 |
| Aantal aanbieders van appartementen | 12 | 17 | 17 | 18 | 13 | 11 | 13 | 8 | 8 | 9 | 4 | 3 |
| Gemiddeld aantal appartementen per aanbieder | 19 | 12 | 15 | 14 | 15 | 18 | 14 | 18 | 7 | 9 | 7 | 4 |

Bron: MNW, opgeleverde marktkoopwoningen

**D Keuzemogelijkheden tussen aanbieders van nieuwe en bestaande koopwoningen**

| | jaar verkoop | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Totaal | 2% | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% | 2% | 3% | 2% | 1% |
| Eengezins | 2% | 2% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 3% | 2% | 1% |
| Appartement | 3% | 2% | 5% | 3% | 3% | 4% | 4% | 6% | 3% | 2% |

Bron: Kadaster, aantal transacties bestaande woningen; MNW, verkochte marktkoopwoningen

**E Keuzemogelijkheden tussen nieuwe marktkoopwoningen en particulier opdrachtgeverschap**

| | jaar | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap | 273 | 281 | 252 | 313 | 176 | 157 | 171 | 147 | 101 |
| Percentage particulier opdrachtgeverschap in de koopwoningproductie | 26% | 21% | 17% | 32% | 15% | 16% | 13% | 24% | 20% |
| Aantal gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 20 | 20 | 20 | 19 | 18 | 19 | 20 | 19 | 19 |
| Percentage gemeenten met particulier opdrachtgeverschap | 100% | 100% | 100% | 95% | 90% | 95% | 100% | 95% | 95% |
| Aantal plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 49 | 61 | 46 | 44 | 48 | 46 | 32 | 42 | 31 |
| Percentage plaatsen met particulier opdrachtgeverschap | 51% | 64% | 48% | 46% | 50% | 48% | 33% | 44% | 32% |

Bron: CBS, gereedgekomen woningen

# Bijlage 2: Intramax analyse

**Inleiding**

Een methode om woningmarktgebieden vast te stellen is de Intramax-analyse (Masser & Scheurwater, 1977, Goetgeluk 1997, Goetgeluk & De Jong 2006). Met deze methode wordt het aandeel interactie in een groep (intra) gemaximaliseerd bij elke clustering van kleinere eenheden. Een cluster bestaat uit minimaal 2 kleine eenheden. De kleinste eenheid is hier de gemeente waar de residentiële in en uitmigratiestroom van bekend is. Modelmatig geldt onderstaande doelfunctie

$$Imax=T_{ij} / (O_i * D_j) + T_{ij} / (D_j * O_i)$$

Waarbij:

$T_{ij}$ = migratie tussen vertrekgemeente i en aankomstgemeente j

$O_i = \Sigma_j T_{ij}$ ofwel het totale vertrek (som) vanuit gemeente i (Origin)

$D_j = \Sigma_i T_{ij}$ ofwel de totale aankomst (som) in gemeente j (Destination)

In iedere stap van het samenvoegproces wordt van alle paren gemeenten, clusters/gemeenten of clusters/clusters de samenhang bepaald. De samenhang is de maat I (intra). Deze bestaat uit de som van twee gewogen maten $T_{ij}$ (vertrek) en $T_{ji}$ (vestiging). De weging bestaat uit het product van het totale vertrek en vestiging. I is maximaal als de som van de migratie tussen twee gemeenten gelijk is aan totale in- en uitstroom van die twee gemeenten. Deze gemeenten zijn dus geheel gericht op elkaar. Vandaar dat Intramax grote centrale gemeenten van stadsgewesten pas later clustert aan eerder geclusterde landelijke gemeenten in het stadsgewest. Immers, de centrale steden hebben veel gespreide in- en uitmigratiepatronen.

De methode is stapsgewijs en hiërarchisch. Dit laatste betekent dat een gemeente maar tot één cluster kan behoren. We stoppen Intramax als we rond de 75% van de stromen intrazonaal (binnen een cluster) plaatsvinden. We stoppen bovendien precies voordat twee clusters worden samengevoegd die zouden leiden tot een enorme groei van het intrazonale percentage. Immers, dan voegen we twee erg homogene gebieden onterecht samen[8].

**Resultaat Intramax analyse, 75% intergemeentelijke verhuizingen binnen de regio**

Voor het uitvoeren van de nul-meting is in eerste instantie gekozen voor een indeling van Nederland in 22 woningmarktgebieden op basis van een intramax analyse. Daarbij vindt 75% van de intergemeentelijke verhuizingen (om woonredenen) plaats binnen de onderscheiden gebieden. Omdat het woningmarktgebied Tielerlanden in verhouding tot de overige gebieden erg klein is, is

[8] Voor een voorbeeld van de dynamiek van Nederlandse woningmarktgebieden zie: http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W03_Goetgeluk.pdf

een extra stap gezet in de clustering, waarbij Tielerlanden samengevoegd is met het woningmarktgebied Utrecht. Door deze extra stap in de clustering komt het percentage intergemeentelijke verhuizingen binnen de woningmarktgebieden iets boven de 75%.

**Figuur B2.1: Onderscheiden woningmarktgebieden in de nul-meting**



**woningmarktgebieden:**

- Groningen
- Leeuwarden
- Zwolle-Winterswijk
- Enschede-Almelo
- Almere-Amersfoort
- Arnhem-Nijmegen
- Utrecht-Tiel
- Gouda-Woerden
- Amsterdam
- Alkmaar
- Haarlem
- Leiden
- Den Haag
- Rotterdam
- Dordrecht
- Zeeland
- Breda
- Tilburg-Den Bosch
- Eindhoven
- Venlo
- Maastricht

**Intramax analyse vervolgmeting**

Omdat op basis van gerealiseerde verhuizingen vastgestelde woningmarktgebieden dynamisch van karakter zijn, is voor het uitvoeren van de vervolgmeting een nieuwe intramax-analyse uitgevoerd voor 2005 en voor 2011. In overleg met de opdrachtgever is besloten om bij de vervolgmeting vast te houden aan 21 woningmarktgebieden maar de intramax analyse uit te voeren zonder gebruik te maken van de WoON-data en de analyse uitsluitend te baseren op de CBS migratiestatistiek. Voor het uitvoeren van de vervolgmeting is in overleg met de opdrachtgever gekozen voor het samenstellen van de 21 woningmarktgebieden op basis van de gerealiseerde verhuizingen uit 2005 (zie figuur B2.2). De regio-indeling die dit opleverde, sluit vrij goed aan bij zowel de in de nulmeting gehanteerde regio-indeling als de regio-indeling die ontstond op basis van de analyse van gerealiseerde verhuizingen in 2011 (zie figuur B2.3). Ongeveer 80% van alle verhuizingen in 2005 vond plaats binnen deze regio's.

**Figuur B2.2: Onderscheiden woningmarktgebieden in de vervolgmeting (intramax 2005)**



**Figuur B2.3: Onderscheiden woningmarktgebieden volgens Intramax 2011**



# Bijlage 3 Gebruikte databronnen

**Inleiding**

Voor de vervolgmeting is, naast de enquête onder Nederlandse gemeenten, gebruik gemaakt van gegevens van het CBS (Statistiek Gereedgekomen Woningen) en van gegevens uit de Monitor Nieuwe Woningen. Deze bestanden worden hier kort geïntroduceerd.

**Monitor Nieuwe Woningen**

De Monitor Nieuwe Woningen bevat gegevens op woningniveau over aanbod, afzet en oplevering van nieuwbouw marktkoopwoningen. Onder marktkoopwoningen verstaan we woningen die voor eigen risico worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. De informatie wordt vanaf 1998 beschikbaar gesteld door SWK, Woningborg en Bouwfonds (de bij het voormalige GIW aangesloten organisaties) en heeft een dekking van ca. 85% van alle nieuwe marktkoopwoningen in Nederland[9]. De dekking van de MNW is hoger in het Westen van het land en wat lager in het Noorden, Oosten en Zuiden van het land. Huurwoningen en woningen die onder particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd maken geen deel uit van de MNW.

Naast datum aanbod, verkoop en oplevering is per woning en per project informatie beschikbaar over: gemeente, woningtype (eg/app), prijs (VON) en kaveloppervlak (eg).

Met de participanten in de MNW (Neprom en NVB) is afgesproken dat er geen analyses worden uitgevoerd op het niveau van afzonderlijke deelnemers. Wel is het mogelijk om aan te geven hoeveel bedrijven actief zijn in een bepaalde periode in een bepaalde gemeente of regio.

**Statistiek Gereedgekomen Woningen van het CBS**

De CBS statistiek Gereedgekomen Woningen bevat per gereedgekomen woning informatie over gemeente, postcode, eigendomscategorie (koop/huur), woningtype (eg/app.), aantal kamers en categorie opdrachtgever.

De volgende categorieën opdrachtgever worden onderscheiden:

- Rijk, gemeenten en woningcorporaties
- Bouwers voor de markt
- Overige particuliere opdrachtgevers

De gereedgekomen woningen werden tot en met 2011 geregistreerd op maandbasis. Vanaf 2012 is de statistiek gereedgekomen woningen gestopt en komt informatie over nieuwe woningen beschikbaar via de BAG. In de BAG zijn van gereedgekomen woningen geen gegevens omtrent opdrachtgever en eigendomscategorie opgenomen.

**Kadaster**

Het Kadaster registreert de verkoopprijs van alle bestaande woningen in Nederland.

---

[9] Voor een deel van de in de MNW opgenomen woningen geldt dat de grond en de opstal afzonderlijk wordt verkocht. Voor deze woningen geldt dat niet de verkoopprijs bekend is maar uitsluitend de (toegerekende) bruto bouwsom.

**NVM**

Voor de vervolgmeting heeft de NVM (via het Ministerie van BZK) voor de periode 2003 tot en met 2012 (aangevuld met 2013 en 2014 voor de update) per gemeente voor appartementen en grondgebonden woningen, per jaar het aantal verkochte woningen en het aantal te koop staande woningen medio het jaar beschikbaar gesteld. Met behulp van deze data is de ontwikkeling van de krapte-indicatoren voor bestaande woningen per woningmarktgebied samengesteld.

# BIJLAGE 4 ENQUETEVRAGEN

1) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2007 t/m 31 december 2012 een of meerdere woningbouwlocaties in ontwikkeling genomen?
**Let op: projecten hoeven (nog) niet afgerond te zijn.**

- ❑ Ja [dan door naar vraag 2]
- ❑ Nee [dan meteen naar einde enquête]

2) Heeft de gemeente in de periode van 1-1-2007 t/m 31 december 2012 een of meerdere methoden van marktselectie toegepast?
**Let op: het gaat om (vrijwillige) methoden van marktselectie voor niet-aanbestedingsplichtige projecten of onderdelen die niet aanbestedingsplichtig waren!**

- ❑ Ja [dan door naar vraag 3]
- ❑ Nee [dan door naar vraag 5]

3) Welke methode(n) heeft de gemeente toegepast (meer antwoorden mogelijk)?

- ❑ ontwerpwedstrijd/-competitie voor het stedenbouwkundig plan of voor de architectuur uitgezet
- ❑ meervoudige adviesopdracht
- ❑ meervoudige offerteaanvraag uitgezet voor een grondbod
- ❑ grond geveild (bij opbod verkocht)
- ❑ meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking en de realisatie
- ❑ meervoudige ontwerp/ontwikkelopdracht uitgezet voor de planuitwerking , een grondbod en de realisatie
- ❑ andere methode(n), namelijk: ………………………….

4) Kunt u voor de volgende stellingen kort aangeven wat uw ervaringen zijn op basis van de gehanteerde methoden van marktselectie?

- Wanneer de gemeente een samenwerkingspartner zoekt via vrijwillige marktselectie, dan heeft ze veel vrijheid bij het uitkiezen en contracteren van een geschikte marktpartij
- Marktselectie moet op het juiste moment in het proces worden ingezet en niet te zwaar zijn opgetuigd
- Als het proces van marktselectie goed is voorbereid door de gemeente dan verdient zich dit ruimschoots terug in het verdere (planvormings)proces
- Voor het uitzetten van een ontwerpwedstrijd voor het stedenbouwkundig plan maakt het niet uit of de gemeente de grond in eigendom heeft
- Financiën zijn als beoordelingscriterium belangrijker dan kwaliteit
- De marktselectie heeft bijgedragen aan een goede prijs-kwaliteitverhouding voor de kopers van de woningen
- De gemeente gaat vaker vrijwillig methoden van marktselectie toepassen

Schaal: Geheel mee eens, deels mee eens, neutraal/geen mening, deels mee oneens, geheel oneens
Toelichting per stelling
[dan door naar afsluiting]

5) Waarom heeft u geen gebruik gemaakt van marktselectie?

- ❑ Omdat de grond niet in eigendom van de gemeente was
  - ❑ En we dachten dat het dan niet kon
  - ❑ En daardoor werd het te moeilijk
  - ❑ En daardoor vonden we het niet nodig
  - ❑ Omdat de gemeente ervoor gekozen heeft het gehele plan – inclusief ontwerp – te laten ontwikkelen door de grondeigenaar (concessiemodel)
  - ❑ We hadden al afspraken gemaakt met een (markt)partij
  - ❑ We hebben een bij ons bekend bureau gevraagd
  - ❑ We wilden het proces zelf aansturen
  - ❑ Het kostte de gemeente te veel tijd
  - ❑ De gemeente heeft te weinig capaciteit en/of ervaring met een dergelijke aanpak
  - ❑ Andere reden, namelijk ……

**Afsluiting**

Heeft u nog aanvullende opmerkingen?

EINDE: Hartelijk dank voor uw medewerking

**OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving**
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL  Delft
Postbus 5043, 2600 GA  Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
**www.otb.bk.tudelft.nl**